NORDVIK

Haugerudveien 55

3 soverom | 123 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Haugerudveien 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
7	Planløsning
33	Om boligen
48	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
88	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.10.2026

Nøkkelinformasjon



Flott rekkehus o/2 plan med vestvendt terrasse. To uteplasser, skjermet beliggenhet, garasje og utbyggingsmuligheter.

Prisantydning	**8 000 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**8 061 467,-**
Fellesgjeld	**51 971,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**8 686,-**
BRA-i	**123 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Romslig, arkitekttegnet rekkehus over to plan i veletablert borettslag. To flotte uteplasser med sol både morgen og kveld. Oppholdsrommet har en lys og luftig atmosfære med åpen kjøkkenløsning, god skapplass og store vindusflater. Fra terrassen er det utsikt til Holmenkollen og sol til den går ned. I 1. etasje er det tre gode soverom, bad, separat toalett samt et innredet rom som i dag brukes som gjesterom. I tilknytning til dette rommet ligger bakhagen med rips, epler og stikkelsbær. Boligen har i tillegg mulighet for utbygging i begge etasjer.

Høydepunkter:
Utsikt
Usjenert beliggenhet
Kjøkken fra 2014
Rett ved Østmarka
Skjermet beliggenhet
Utbyggingsmuligheter









Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Tyder












OBJECTIF LUNE


OBJECTIF LUNE













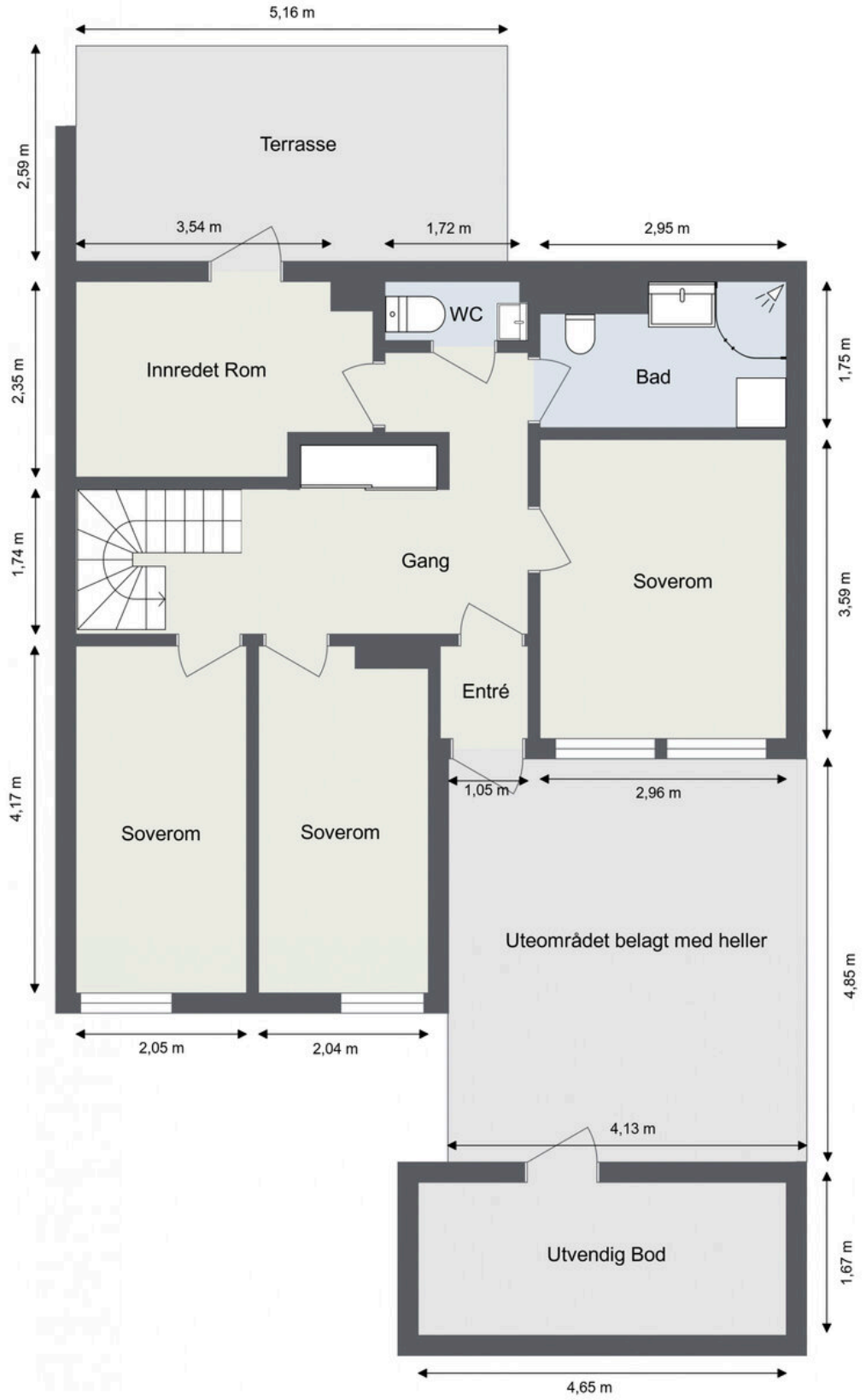

MOT SKOGEN
KNAUSGÅRD
OM MUNCH
ZAMBIA



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 58 kvm

Tyder








MAURITANIA
ALGERIA
MALI
NIGER
SUDAN
ATLANTIC
OCEAN
AFRICA
INDIAN OCEAN
FARMOR BUSSEN


good universe
KURT VONNEGUT
FARMOR BUSSEN








Louisiana




SAMSUNG


TIME SPENT WITH
BOOKS&CATS
IS NEVER WASTED
















55









Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0312/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Haugerudveien 55, 0674 OSLO
Gnr 140, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 28 i Sankthansfjellet Borettslag, org.nr. 950266465

Selgere
Jon Eivind Sivertsen
Ida Vågsether

Kjøpesum og omkostninger
8 000 000,- (Prisantydning)
51 971,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 051 971,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 496,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 061 467,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 076 467,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 123 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 145 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Rekkehus
1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, Bad, Gang, Innredet rom, Wc-rom, Tre soverom.
Total BRA: 58 kvm.
TBA: 33 kvm. Balkong/terrasse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Stue/kjøkken
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 12 kvm. Balkong/terrasse

Garasjerom i felles garasjerekk
1. etasje:
BRA-e: 14 kvm. Garasjerom
Total BRA: 14 kvm.

Ekstern ute-bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne andelen ligger på borettslagets fellesareal. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i andelens BRA-e og totalt BRA.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold
Boligen går over 2 plan og inneholder:

1.etasje: Entré, Bad, Gang, Innredet rom, Wc-rom og tre

soverom
2.etasje: Stue/kjøkken

Boligen disponerer en frittstående utebod på ca. 8 kvm.
Boligen disponerer en garasjeplass i felles garasjerekke.

Standard
1.ETASJE
Entré
Praktisk entré med varmekabler i gulvet og en romslig skyvedørsgarderobe med god plass til oppbevaring av yttertøy. Ved inngangspartiet finner du et hellebelagt uteområde på ca. 20 m², som gir et hyggelig førsteinntrykk av boligen. Inngangspartiet er overbygget og man kan gå tørrskodd til bod på 8m².

Hovedsoverom
Lyst og romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning, som gir gode muligheter for å innrede rommet etter eget ønske.

Soverom 2 og 3
To fleksible rom med flere bruksmuligheter, enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, garderobeskap og øvrig møblement, og kan enkelt tilpasses ulike behov og livsfaser.

Bad
Flislagt bad, opplyst å være pusset opp i 2010 ifølge tidligere salgsoppgave. Badet er innredet med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredningen består av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Rommet har elektrisk avtrekksvifte og luftespalte i døren.

Separat toalett
Separat toalettrom med flislagt gulv og vegger med glassfiberstrie. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servant og benkeskap med glatte fronter.

Innredet rom
Dette rommet er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring fra bodareal til oppholdsrom.
Fra dette rommet er det adkomst til terrasseplatting i trekonstruksjon på ca. 13 kvm. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe og beplantning.

2.ETASJE
Stue
Lys og innbydende stue med store vindusflater som sørger for rikelig med naturlig lys og en behagelig romfølelse. Her er det god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord. Vedovnen tilfører rommet ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære på kjøligere dager.
Fra stuen er det direkte utgang til en terrasse på ca. 12 m² med flott utsikt. Her er det god plass til sittegrupper, grill og beplantning, og du får en fin uteplass for avslappende dager og lange sommerkvelder.

Kjøkken
Moderne kjøkkeninnredning fra 2014 med glatte fronter og stilrene detaljer. Benkeplaten har en planlimt kum i rustfritt stål, og veggen bak kjøkkenarmaturet er beskyttet med glassplater. Kjøkkenet har integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap, samt ventilator og montert komfyrvakt.
Den praktiske kjøkkenøyen er utført i tilsvarende stil og gir ekstra god benkeplass og rikelig med oppbevaringsmuligheter i skuffer. Samtidig fungerer kjøkkenøyen som et naturlig samlingspunkt, perfekt for matlaging og hyggelige stunder med familie og venner.

UTBYGGINGSMULIGHETER:
Borettslaget har forhåndsgodkjente tegninger på utbygging. På dette huset er det mulighet til å bygge ut på plattingen som er bak huset. Man vil da få et ekstra soverom i 1. etg samt et vindfang. I 2. etg får man enda et soverom med tilhørende balkong bak kjøkkenet. Potensielt kan man da få 5 godkjente soverom. Dette er ett av få hus i borettslaget som har denne utbyggingsmuligheten. Se tegning C1 bakerst i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjerekke.

Ellers gjeldende gateparkering.

Modernisering og påkostninger
2014
Ny kjøkkeninnredning
2016
Ny taktekking (i regi av borrettslaget)
2020
Enkelte nye vinduer, samt terrassedør.
2026
Ny terrasseplatting.
2026
Beiset utvendig, samt byttet enkelte kledningsbord (i regi av borrettslaget) Eier opplyser om at det er planlagt utbedring av felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Badet er blitt renovert på dugnad av tidligere eier.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har malt fasade. Vi har selv oppgradert boden med hyller og slikt. Det er
byttet ut enkelte dårlige bord på verandaen.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Luftfuktighet i kjelleren monitoreres av et selskap.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren fikset termostaten til varmekablene på badet 20. mars 2026

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke, tidligere eier.

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Enkelte sprekker i fliser på bad.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Det er en avfukter i kjelleren, da borettslaget har hatt noe fukt i noen kjellere. Borettslaget følger opp dette.

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salg i 2021. Salgsdokumentet ligger her: https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=216892403&ci=24

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Garasjene skal oppgraderes for å passe bedre dagens biler. Da kan fellesutgiftene øke.

Bygningssakkyndig
Magnus Rokke

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rekkehus i borretslag over to etasjeplan med henholdsvis 1.etasje og 2.etasje.
Ekstern ute-bod i tilknytning til boligens 1.etasje.
Garasjerom i felles garasjerekke, med el-bil lader.
Bolig med noe eldre standard. Det må påregnes vedlikehold av enkelte bygningsdeler.

Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.
Bygningen er oppført med ringmur.
Bygningens fundamenter er ikke synlig, og derfor ikke vurdert.

Yttervegger:
Grunnmur i støpt betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.

Takkonstruksjon:
Pulttak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen har lufting via ventiler (synlig fra utsiden av boligen)

Vinduer og ytterdører
1.etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020.

2.etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.
- Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1997.
- Verandadør med tolags isolerglass produsert i 1990.

Garasjerom i felles garasjerekke
Garasje i trekonstruksjon.

Garasjerom i felles garasjerekke.
Garasjeporten har en bredde på ca 2,30 m. Anbefalt bredde ved vegg på begge sider er 3,0m. Begrenset portbredde kan gjøre det vanskeligere å benytte garasjen med større biler og kjøretøy.
Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng.
Ifølge Sintef er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i krypkjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt.
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Eier informerer om følgende " Det er en avfukter i kjelleren, da borettslaget har hatt noe fukt i noen kjellere. Borettslaget følger opp dette."
Konsekvens
Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader.
Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Drenering
Terrengforhold rundt bygningen
I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Konsekvens
Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Det er ikke montert musebånd på ytterveggen ved entreen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold
Konsekvens
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.
Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Takkontruksjon
Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert.
Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens
Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

Vindu og ytterdører
Vindu
2.etasje vindu med tolags isolerglass, produsert i 1997.
Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens
Vinduet har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Ytterdør
2.etasje verandadør med tolags isolerglass produsert i 1990.
Ytterdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens
Ytterdøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger
Vanntett sjikt på veranda er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende
konstruksjoner.
TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnt forhold.
Konsekvens
Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner.
Slitasje kan medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utbedring av nevnte konstruksjoner.

Innvendige hovedkonstruksjoner
Kryp kjeller
Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren grunnet trang adkomstmulighet.
Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte

skader i deler av kjelleren. Krypkjellere bør jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. Adkomst til hele kjelleren bør etableres for å avdekke kjellerens tilstand. For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk.
Det er registrert mindre saltutslag stedvis i kjelleren.
Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra
grunnen.
Under befaringen var friskluftsventiler fylt med isolasjon, dette begrenser luftingen av konstruksjonen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konstruksjonen må sees i sammenheng med punkt "drenering"
Konsekvens
Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader.
Dersom skader oppstår på grunn av for høy luftfuktighet, kan dette spre seg videre i konstruksjonen, og forårsake vesentlig skader, som kunne vært unngått om det hadde vært inspeksjonsmulighet.
For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk.
Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Etasjeskiller
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 20 mm i oppmålt rom i 1.etasje og ca. 40 mm i 2.etasje.
Det er registrert lokale skjevheter stedvis i 1.etasje.
TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Konsekvens
Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Varme, ventilasjon, sanitær
Vann- og avløpsrør
Hovedstoppekranen er av eldre dato, og det er registrert korrosjon.
Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Avløpsrør av støpejern er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens
Dersom det oppstår lekkasje i kjøkkenet, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Korrosjon kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasje. Utskifting må påregnes ved behov.
Deler av ledningsnettet er av eldre dato. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust).

Varme, ventilasjon, sanitær
Ventilasjon
Det mangler luftespalte under dør til WC-rom.
Det er ikke friskluftsventiler i yttervegg, eller spalteventil i ytterdøren i innredet rom.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens
Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.
Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Varme, ventilasjon, sanitær
Varmtvannsbereder
Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper.
Ifølge Sintef har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens
Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Våtrom
Bad
Dokumentasjon våtrom
Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens
Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres.
Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid.

Bad
Gulv i våtrom
Sluket er betydelig tilsmusset og plassert under dusjkabinettet, noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll av slukets tilstand.
Det er registrert noe ujevn flislegging med enkelte mindre

sparkekanter, og felt med bom under enkelte fliser.
Det er registrert riss/sprekkdannelser i en gulvflis.
Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold.
Konsekvens
Som følge av mangelfull tilgang til sluket, vil det ikke bli renset tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann blir stående i sluket, noe som gir økt fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for fuktskader. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet.
Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå.
Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket.
Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.
Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Bad
Vegger i våtrom
Det er registrert riss og sprekkdannelser i enkelte fliser i rommet.
Det er registrert bom bak enkelte fliser i rommet.
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Konsekvens
Konsekvensen av selve sprekkene er i hovedsak estetisk. Forholdet kan likevel være et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Innvendige dør til bad
TG 2 er gitt på grunn av slitasje.
Konsekvens
Forholdet er i hovedsak estetisk.

WC-rom
Sanitærutstyr WC
Overflater er noe preget av alder og slitasje, ujevn flislegging.
Sanitærinnstallasjoner er av eldre dato.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Det er ikke automatisk vannstopper i rommet, det var ikke krav om dette ved oppføring, det anbefales likevel at dette monteres. Dersom det oppstår lekkasje i WC-rommet , vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Konsekvens
Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene. Slitasje på overflater er i hovedsak av estetisk betydning.

Tekniske forhold på tomten
Støttemuren har vesentlige skjevheter, og nærliggende trapp er preget av slitasje.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens
Vesentlige skjevheter i støttemuren kan tyde på bevegelser i grunnen eller redusert stabilitet. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre ytterligere deformasjoner og i verste fall delvis sammenbrudd av muren. Slitasje på nærliggende trapp kan medføre redusert sikkerhet
ved bruk og økt risiko for fallulykker. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere behovet for utbedring av støttemuren og trappen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendige bygningsdeler
Grunnforhold
Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Fundamenter
Bygningen er oppført med ringmur. Bygningens fundamenter er ikke synlig, og derfor ikke vurdert.

Takkonstruksjon
Utstyr på yttertaket
Eventuelt utstyr på tak var ikke synlig fra bakken, og er derfor ikke besiktiget.

Garasjerom i felles garasjerekke.
Garasjen er en del av garasjerekke.
Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).
Garasjeporten har en bredde på ca 2,30 m. Anbefalt bredde ved vegg på begger sider er 3,0m. Begrenset portbredde kan gjøre det vanskeligere å benytte garasjen med større biler og kjøretøy.
Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Ekstern ute-bod
Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).
Under befaringen ble det registrert skjevheter i søylen til boden.
Skjevhetene kan medføre ujevn belastning på søylen og øvrige bærende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til ytterligere skjevheter, sprekkdannelser og redusert stabilitet i uteboden.
Dersom forholdet utvikler seg, kan det oppstå behov for utbedring av fundament og søyle.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på en side av trappeløpet i den interne trappen i boligen. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall i trappen. Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk.

Lovlighet
Innredet rom i 1.etasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring fra bodareal til oppholdsrom.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
-Det er montert luft til luft varmepumpe.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14711 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 8 686,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, feieravgift, internett, vann og avløpstillegg, forsikring, styrehonorar, drift og vedlikehold m.m.

Herav:
Feieravgift 22,-
Vann- og avløpstillegg 64,-
Internett 250,-
Felleskostnader 8 350,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 715 551,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 862 203,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd/kabel-TV: Avtale med GlobalConnect. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner.

Borettslaget

Om borettslaget
Sankthansfjellet Borettslag består av 183 leiligheter (småhus i rekke). Husene er tegnet av arkitektene Cappelen og Rodahl og oppført i perioden 1969–1971. Første innflytting skjedde i 1970. Tomta (totalt 84 793 m2) ble kjøpt i 1986 og har gnr./bnr: 140/51, 141/126 og 141/128. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nummer 950266465, ligger i Oslo kommune Alna bydel og har følgende adresser:
- Haugerudveien 1-63
- Larsbråtveien 1-263 og 2-38
- Boligselskapets hjemmeside:
https://vibbo.no/sankthansfjellet
- Vaktmestertjeneste gjennom Oppsal Vaktmestersentral

Låneopptak: Det må påregnes låneopptak i forbindelse med utbedring av garasjene.

Rehabilitering/større vedlikehold:
Maling gjennomført 2023-2026 og finansieres over driften.
Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det forsatt er problemer).
På litt lengre sikt (ca. 2028-2030) må det også gjøres noe med garasjene. Se siste årsmeldingshefte.

Øvrige vedlikeholds- og prosjektoppgaver planlagt for 2026:
-Maling av boder
- Lokalisering og utbedring av stoppekraner
- Oppfølging av Sfty – utskifting av defekte røykvarslere
- Lekeplasser – utskifting/fornying av utstyr
- Garasjeprosjekt – kostnadsberegning og videre planlegging

Styret mottok og godkjente tilbud fra OBOS Prosjekt på kr 95 000 for kostnadsberegning av nye garasjeanlegg. Dette vil danne grunnlag for videre beslutningsprosess.

Arbeidet med avfuktere og fuktmåling i krypkjellere har vært en løpende sak. Styret besluttet å prøve ut to alternative tilnærminger – avslutning av avfuktere og reetablering av naturlig avtrekk i én rekke, og montering av fuktsensorer kombinert med avskrudd varmeelement i en annen rekke – for å sammenligne effekten. ECS er engasjert for måleravlesning og montering av sensorer.

Fremtidsplaner:
Styret har følgende prioriteringer for den kommende perioden:
Prosjekter og vedlikehold:
- Maleprosjektet ferdigstilles i 2026
- Garasjeprosjektet: kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt danner grunnlag for beslutning om videre fremdrift
- Utskifting av lekeplassutstyr i samarbeid med engasjerte beboere
- Tettingsarbeid og gnagerforebygging videreføres i samarbeid med Anticimex og OVS
- Oppfølging av avfuktere og fuktmåling i krypkjellere

Vedlikeholdshistorikk i borettslaget:
2024-2026: Maling av husene og vedlikehold av boder
2024: Snesmeltingsanlegg (styringsanlegg) for varmekabler.
2023: Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan - OBOS Prosjekt. Gjennomført El-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for elbil.
2022: Rehabilitert 11 nordvegger. Asfaltering.
2021: Installert seirekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2020: Etablering av infrastruktur for elbillading
2020: Utskifting av vinduer (reklamasjonstid 3 år)
2018-2019: Ny taktekking på uteboder
2018-2020: Avfukting i kjellere (pågående)
2018: Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2016-2017: Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2014-2015: Nye søppelanlegg
2011-2012: Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2010-2011: Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2010-2011: Utskifting av gjerder og lignende
2010-2013: Oppgradering/nye lekeplasser
2009: Maling av garasjer (dugnad)
2007-2008: Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2003-2004: Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2002: Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2000-2002: Skifte av utebelysning, ekstra stolper
1998-2001: Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
1996-2001: Terrasse- og bordtekking med tilhørende

arbeide (herunder råteskader hus/boder)
1995-1998: Varmekabler i gangveier
1991-1996: Ny taktekking på hus og boder

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Innmelding koster 500,- pr person.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 51 971,-pr. 19.10.2016

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr.: 83987150974
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,65%
Restsaldo: 9 511 160,00
Innfrielsesdato: 30.04.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987150974
Restsaldo: 51 971,42
Kapitalkostnader: 1 030,65
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 195,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 412 741,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 1 955 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1443333

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 220 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haugerudveien 55 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde sentralt på Haugerud. Området betraktes som attraktivt med store fri- og lekearealer, skjermet for trafikk.

Det er kort avstand til barnehager, skoler med alle trinn, Kiwi samt til Haugerud senter, med bl.a. Coop Extra med post i butikk, treningssenter, frisør, lege, apotek, samt drosjeholdeplass. Få minutter gange til Hellerud med Rema1000, nyoppusset SATS treningssenter og Brun og Blid. Kort vei til E6 og Ytre Ringvei. Med bil bruker man kun ca. 10 minutter til Oslo Sentrum. Med T-banen på Haugerud går det hyppige avganger mot Oslo sentrum,

og man bruker ca. 16 minutter til Jernbanetorget. Det er også kort gangavstand til bussholdeplass, med hyppige bussavganger til bl.a. Oslo sentrum. I tillegg går det nattbuss i helgene (2N) til og fra Oslo sentrum. Det går også flybuss fra Haugerud, med hyppige avreiser til Oslo Lufthavn. Det er også gode gang- og sykkelveier i området, og inn mot Oslo sentrum.

For de som er glad i skog og mark ligger vakre Østmarka som innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon kun få minutters gange fra boligen. 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, noen få minutter unna finner du inngangen til lysløypa. I tillegg inviterer Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann sommerstid, slik som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøklevann, 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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen for følgende:
Haugerudveien 53-57 Rekkehus datert 19.03.1973.
Haugerudveien 55 Utv av 2.etg. Innbygging av rekkehus datert 03.12.1993
Haugerudveien 55 Innbygging Av Veranda datert 03.12.1993
Haugerudveien 43 - 63 - Rekke 6 - Garasje datert 06.07.1983
Haugerudveien 43 - 63 - Rekke 5 - Garasje datert 02.06.1982
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger.
Innredet rom i 1.etasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring fra bodareal til oppholdsrom.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Kommundedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: V110702, 9773, S-1912, 10968.

Pågående plansaker:
Saksnr
202552701
Saken gjelder
Haugerudveien 77
Bestilling av oppstartsmøte, fortsettelse av sak 202313411

Saksnr
202003040
Saken gjelder
Haugerudsenteret 45 med flere
Planforslag til offentlig ettersyn

Saksnr
202106315
Saken gjelder
Haugerudsenteret 7 med flere
utarbeidelse av planforslag

Saksnr
202105657
Saken gjelder
Gunnulvs vei 38 - Barnehage
Utarbeidelse av planforslag - Barnehage

Saksnr
201901193
Saken gjelder
Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109
Tvetenveien 183 - Dialogfase - Oppføring av skole, flerbrukshall, kulturstasjon og idrettsanlegg - Trosterud - Haugerud

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/140/51:
09.09.1970 - Dokumentnr: 15117 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1970 - Dokumentnr: 19681 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra gnr 143 bnr 596
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

24.05.1972 - Dokumentnr: 8181 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser

03.04.1975 - Dokumentnr: 5949 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.1977 - Dokumentnr: 7684 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.04.1977 - Dokumentnr: 7685 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.12.1986 - Dokumentnr: 81066 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

27.02.1969 - Dokumentnr: 990106 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 141, BNR. 114

28.02.1969 - Dokumentnr: 3393 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:140 Bnr:8

27.03.1972 - Dokumentnr: 919968 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 143, BNR. 596, 597 OG 598

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under

transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager 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 megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 215,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 200,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 170 290,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 30. oktober 2026

Ansvarlig megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Haugerudveien 55

Nabolaget Larsbråten - vurdert av 70 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	**11 min** 0.8 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**15 min** 1.2 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	**20 min** 1.5 km
Trasop skole (1-7 kl.) 548 elever, 21 klasser	**21 min** 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**11 min** 0.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**14 min** 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**8 min** 4.2 km

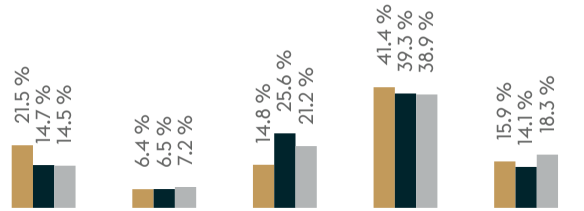
Offentlig transport

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	**4 min** 0.3 km
Haugerud Linje 2	**10 min** 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	**8 min** 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 10.6 km
Oslo Gardermoen	**31 min**

Barnehager

Hellerud barnehage (1-5 år) 44 barn	**5 min** 0.3 km
Haugerudhagan barnehage (1-5 å... 67 barn	**7 min** 0.6 km
Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	**7 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Larsbråten	706	268
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Solfjellet ballplass	6 min
Lille wembley (haugerud) balløp...	9 min
SATS Hellerud	7 min
Mudo Tveita	10 min

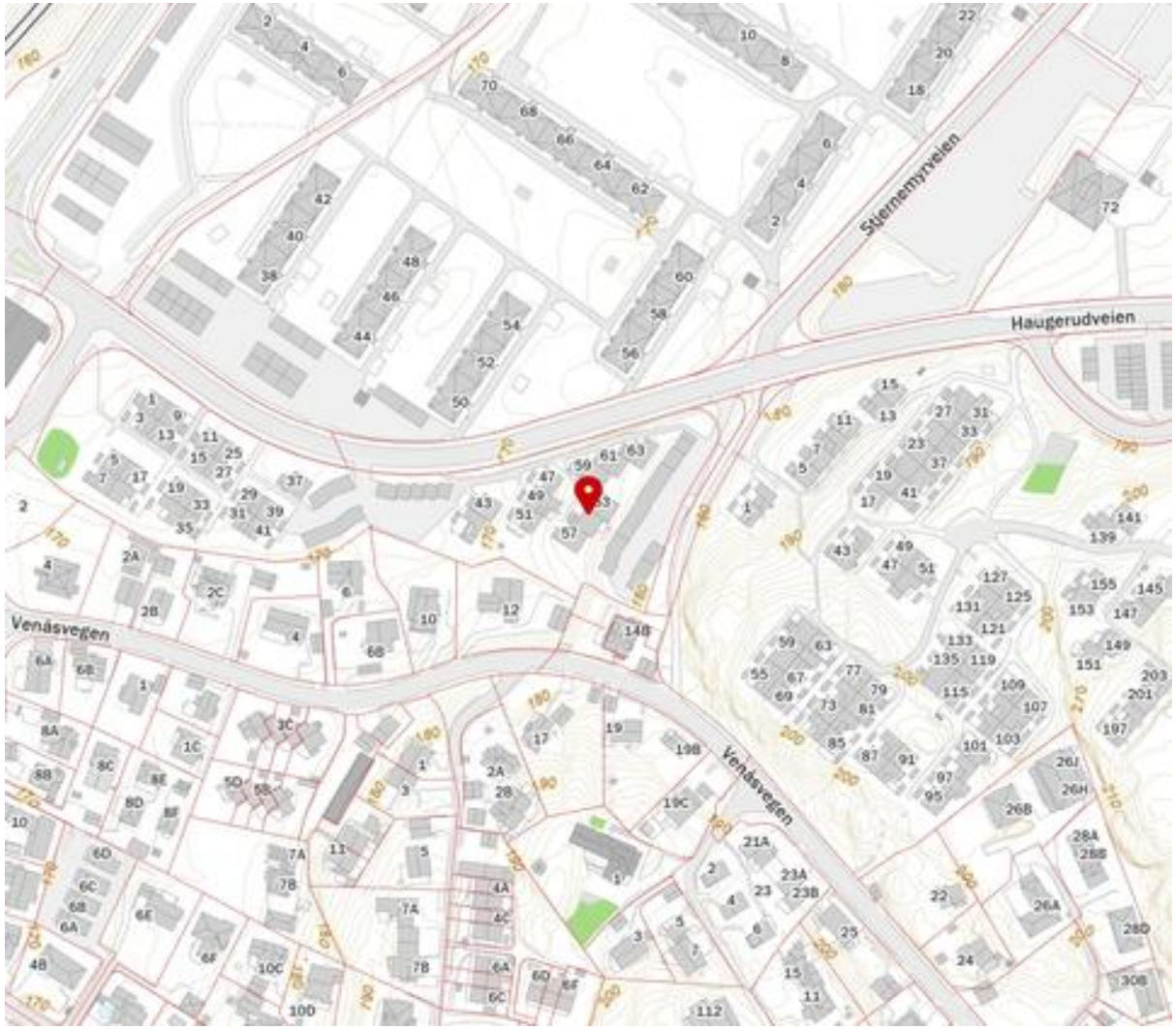
«Et trivelig område å bo i. Stille og rolig samtidig som det er rimelig sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100



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

Tyder

Tilstandsrapport

Haugerudveien 55, 0674 Oslo

Befaringsdato:	Torsdag 22. oktober 2026
Utskriftsdato:	Mandag 26. oktober 2026
Referanse:	14522

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Magnus Kaurin Rokke

Magnus Rokke

Oppsummering avvik

Rekkehus

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblad...	Side 14
Terrengforhold rundt bygningen Utvendige bygningsdeler	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.	Side 15
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det er ikke montert musebånd på ytterveggen ved ent...	Side 15
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skje...	Side 16
Vindu i 2. etasje Utvendige bygningsdeler	Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 17
Ytterdør i 2. etasje Utvendige bygningsdeler	Ytterdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	Vanntett sjikt på veranda er av eldre dato, og har en usikker fremtidlig funksjon. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt ne...	Side 18
Krypekjeller Innvendige hovedkonstruksjoner	Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren grunnet trang adkomstmulighet. Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader i deler av kjelleren. Kr...	Side 19
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 20 mm i oppmålt rom i 1.etasje og ca. 40 mm i 2.etasje. Det er registrert lokale skjevheter stedvis i 1.etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600	Side 20
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Hovedstoppekranen er av eldre dato, og det er registrert korresjon. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Avløpsrør av støpejern er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 22

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	Det mangler luftespalte under dør til WC-rom. Det er ikke friskluftsventiler i yttervegg, eller spalteventil i ytterdøren i innredet rom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 23
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukst...	Side 24
Dokumentasjon våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 25
Gulv i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Sluket er betydelig tilsmusset og plassert under dusjkabinettet, noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll av slukets tilstand. Det er registrert noe ujevn flislegging med enkelte mindre sparkekanter, og felt med bom under enkel...	Side 25
Vegger i våtrom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert riss og sprekkdannelser i enkelte fliser i rommet. Det er registrert bom bak enkelte fliser i rommet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.	Side 26
Innvendige dør til bad. Bygningsdeler generelt	TG 2 er gitt på grunn av slitasje.	Side 28
Sanitærutstyr WC Andre rom	Overflater er noe preget av alder og slitasje, ujevn flislegging. Sanitærinnstallasjoner er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke automatisk vannstopper i rommet, det var ikke krav om dette ved oppføring, det anbefa...	Side 29
Støttemur og nærliggende utvendig trapp Tekniske forhold på tomten	Støttemuren har vesentlige skjevheter, og nærliggende trapp er preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.	Side 30

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, større vedlikehold, påbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i gjeldende byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Opplysningene er gitt av eier.

Årstall	Oppgradering
2014	Ny kjøkkeninnredning
2016	Ny taktekking (i regi av borrettslaget)
2020	Enkelte nye vinduer, samt terrassedør.
2026	Ny terrasseplatting.
2026	Beiset uvendig, samt byttet enkelte kledningsbord (i regi av borrettslaget)
	Eier opplyser om at det er planlagt utbedring av felles garasjeanlegg.

Konklusjon

Rekkehus i borretslag over to etasjeplan med henholdsvis 1.etasje og 2.etasje.
Ekstern ute-bod i tilknytning til boligens 1.etasje.
Garasjerom i felles garasjerekke, med el-bil lader.
Bolig med noe eldre standard. Det må påregnes vedlikehold av enkelte bygningsdeler.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1969, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Ida Vågsether å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Rekkehus

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	58			33	
2. etasje	65			12	
Sum	**123**	**0**	**0**	**45**	**0**
Sum BRA	**123**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bad, Gang, Innredet rom, Wc-rom, Tre soverom		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Garasjerom i felles garasjerekke.

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		14			
Sum	**0**	**14**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**14**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Arealer - Ekstern ute-bod

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		8			
Sum	**0**	**8**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Ida Vågsether
Takstmenn:	Magnus Rokke
Tilstede:	Magnus Rokke Ida Vågsether

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 140 Bnr: 51
Tomteareal:	13220.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Ida Vågsether og Jon Eivind Sivertsen
Eierform:	Andel
Andelsnummer:	28
Aksjeselskap:	SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
Organisasjonsnummer:	934 261 585
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Rekkehus

Utvendige bygningsdeler Rekkehus

Grunnforhold TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Byggegrunnen består av sprengsteinsfylling.

Fundamenter TG IU

Beskrivelse: Bygningen er oppført med ringmur.
Bygningens fundamenter er ikke synlig, og derfor ikke vurdert.

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.
Vurdering:	Utvendig fuktsikring av grunnmuren var ikke synlig under befaringen, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Fuktindikator er anvendt på gulv- og veggoverflater i krypkjeller. Det er påvist indikasjoner på fukt. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Eier informerer om følgende " Det er en avfukter i kjelleren, da borettslaget har hatt noe fukt i noen kjellere. Borettslaget følger opp dette."
Konsekvens:	Konsekvensene er mindre i rom med betong- eller murpuss på veggoverflater og betonggulv, i forhold til rom innredet med overflater. Normalt kan det komme svertesopp og mugg på overflater. Dersom det er organisk materiale på vegger eller gulv, er det vesentlig risiko for fuktskader. Dette kan igjen føre til vekst av muggsopp, råte og dårlig inneklima.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Nei

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 2

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Det er fall inn mot boligen.
Vurdering:	I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder, og det er av den grunn gitt TG 2.
Konsekvens:	Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, som kan føre til fuktproblematikk.

Yttervegger TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Vurdering:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Det er ikke montert musebånd på ytterveggen ved entrèn. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter, utettheter og kondens i konstruksjonen. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger. Konsekvensen av manglende musesperre er at mus kan ha enkel adkomst til bygningen. Dette kan igjen føre til skader på diverse bygningsdeler innvendig i boligen.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 1

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel.
Vurdering:	Utvendig trekledning har normal levetid på 40 - 60 år, avhengig av ytre påvirkninger, utførelse og vedlikehold, i følge Sintef Byggforsk. I dette tilfellet fremstår kledning som godt vedlikeholdt. Kledningen er derfor vurdert til TG 1.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Pulttak i trekonstruksjon. Konstruksjonen har lufting via ventiler (synlig fra utsiden av boligen)
Vurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner.

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 1

Beskrivelse:	Taktekkingen var ikke synlig ved befaringen grunnet boligens plassering i terrenget. Vurderingen av taktekkingen er derfor utelukkende basert på alder, da det ikke var mulig å foreta en visuell kontroll av tilstanden. Ifølge tidligere salgsoppgaver er taktekkingen fra 2014.

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Nei

Hvilket år er taket tekket om?
2014 Årstall

Takkonstruksjon - *Utstyr på yttertaket*

TG IU

Beskrivelse:	Eventuelt utstyr på tak var ikke synlig fra bakken, og er derfor ikke besiktiget.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*

TG 1

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:

1.etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007

2.etasje:
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2007.

Er vinduene funksjonstestet under befaringen?
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er det like vinduer i hele boligen?
Nei, alder på vinduer er varierende

Vinduer og ytterdører - *Vindu*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	2.etasje: - Vindu med tolags isolerglass, produsert i 1997.
Vurdering:	Vinduet er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Vinduet har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse:

1.etasje:
- Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2020.
- Ytterdør med glass, uten synlig datomerking.

Vinduer og ytterdører - *Ytterdør*
2. etasje

TG 2

Beskrivelse:	2.etasje: - Verandadør med tolags isolerglass produsert i 1990.
Vurdering:	Ytterdøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra innredet rom, ca. 13 m². Terrassebord på bjelkelag.

Terrasser/balkonger

TG 2

Beskrivelse:	Uteområdet belagt med heller, i forbindelse med inngangspartiet til boligen, ca 20 m² Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra 2.etasje, ca. 12 m². Terrassebord på bjelkelag, og rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Vurdering:	Vanntett sjikt på veranda er av eldre dato, og har en usikker fremtidlig funksjon. Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, samt nevnt forhold.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i underliggende konstruksjoner. Slitasje kan medføre redusert funksjon og behov for vedlikehold eller utbedring av nevnte konstruksjoner.

Innvendige hovedkonstruksjoner Rekkehus

Krypekjeller TG 2

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse:	Krypekjeller med adkomst via luke i innredet rom.
Vurdering:	Krypekjellere er å regne som en risikokonstruksjon, i forbindelse med fuktproblematikk. Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren grunnet trang adkomstmulighet. Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader i deler av kjelleren. Krypkjellere bør jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i luftfuktighet eller inneklima. Adkomst til hele kjelleren bør etableres for å avdekke kjellerens tilstand. For å undersøke fuktnivået i treverket ble det benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i bjelkelaget mot 1. etasje. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen. Det er registrert mindre saltutslag stedvis i kjelleren. Under befaringen var friskluftsventiler fyllt med isolasjon, dette begrenser luftingen av konstruksjonen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Konstruksjonen må sees i sammenheng med punkt "drenering"
Konsekvens:	Avviket medfører risiko for at det kan foreligge skjulte skader. Dersom skader oppstår på grunn av for høy luftfuktighet, kan dette spre seg videre i konstruksjonen, og forårsake vesentlig skader, som kunne vært unngått om det hadde vært inspeksjonsmulighet. For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Er det utført stikktakninger i treverket, og ble det påvist råte
Ja, men ikke påvist råte

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	1.etasje: Gang og to soverom. 2.etasje: Stue/kjøkken.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på hele gulvets lengde er målt til ca. 20 mm i oppmålt rom i 1.etasje og ca. 40 mm i 2.etasje. Det er registrert lokale skjevheter stedvis i 1.etasje. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Stålpipe fra ildsted, gjennom etasjeskiller og over yttertak. Pipen har beslag over yttertak.

Ildsteder

TG 1

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.
Vurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.

Innvendige trapper

TG 1

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Rettløps trapp i tre med repos.

Tekniske anlegg Rekkehus

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med skrusikringer, jordfeilautomater og automatsikringer. Ukjent alder på det elekriske anlegget, deler av anlegget fremstår eldre. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Det er montert luft til luft varmepumpe. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Entrè og bad. Termostat til varmekabler er utskiftet i 2026 av Bolig Elektrikeren AS.
Vurdering:	Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for de delene av anlegget som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært gjennomført el. tilsyn på boligen
Nei

Er antall sikringer i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Er det kursfortegnelse
Ja

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Varme, ventilasjon, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i krombelagt kobber og i plast. Avløpsrør i støpejern, synlig i krypkjeller. Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i bad. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.
Vurdering:	Hovedstoppekranen er av eldre dato, og det er registrert korresjon. Det er ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet. Avløpsrør av støpejern er av eldre dato, og har en usikker fremtidig funksjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje i kjøkkenet, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner. Korrosjon kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasje. Utskifting må påregnes ved behov. Deler av ledningsnettet er av eldre dato. Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust).

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet?
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjon, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	1.etasje: Bad: - Elektrisk avtrekksvifte. - Luftespalte under dør. WC-rom: - Elektrisk avtrekksvifte. - Ikke luftespalte under døren. Øvrige rom med spalteventiler i vinduer og friskliuftsventiler i yttervegger, med unntak av innredet rom. 2.etasje: - Ventilator i kjøkken. - Spalteventiler i vinduer av nyere dato.
Vurdering:	Det mangler luftespalte under dør til WC-rom. Det er ikke friskluftsventiler i yttervegg, eller spalteventil i ytterdøren i innredet rom. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima. Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Varme, ventilasjon, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, produsert i 2010, montert i benkeskap på kjøkken. Tilkoblingspunktet til berederen lot seg ikke verifisere.
Vurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Konsekvens:	Dersom det oppstår lekkasje, vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Produksjonsår
2010

Hvor mange liter rommer berederen?
120

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper?
Nei

Har berederen fast strømtilkobling?
Ukjent

Våtrom (bad og vaskerom) Rekkehus

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Beskrivelse:	Badet ble oppusset i 2010 ifølge tidligere salgsoppgaver. Omfanget av oppussingen er ukjent og det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	For alle våtrom som er renovert/rehabilitert etter 2011, utløser byggteknisk forskrift krav om FDV-dokumentasjon, inkludert dokumentasjon på selve utførelsen.
Vurdering:	Det foreligger ikke dokumentasjon på oppussing/rehabilitering av våtrommet. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon på bad innebærer at oppbygning og utførelse av våtrommet ikke kan verifiseres. Utførelse av sluk, fallforhold, tettesjikt/membran, gjennomføringer og øvrige våtromsdetaljer kan derfor ikke verifiseres. Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til badets utførelse, tekniske tilstand og forventede levetid

Bad - *Gulv i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast.
Vurdering:	Sluket er betydelig tilsmusset og plassert under dusjkabinettet, noe som medfører begrenset mulighet for inspeksjon og kontroll av slukets tilstand. Det er registrert noe ujevn flislegging med enkelte mindre sparkekanter, og felt med bom under enkelte fliser. Det er registrert riss/sprekkdannelser i en gulvflis. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold.
Konsekvens:	Som følge av mangelfull tilgang til sluket, vil det ikke bli renset tilstrekkelig. Dette kan føre til at vann blir stående i sluket, noe som gir økt fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for fuktskader. Avviket kan føre til at flisene på sikt begynner å løsne. Dette vil også legge større påkjenning på underliggende konstruksjon. Dersom gulvet har en toppmembran, innebærer dette en risiko for at også membranen kan bli skadet. Konsekvensen av selve sprekkene, er i hovedsak estetisk. Forholdet er likevel et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Alderen medfører en forhøyet risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktskader.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Bad - *Vegger i våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Flislagte veggoverflater.
Vurdering:	Det er registrert riss og sprekkdannelser i enkelte fliser i rommet. Det er registrert bom bak enkelte fliser i rommet. TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold.
Konsekvens:	Konsekvensen av selve sprekkene er i hovedsak estetisk. Forholdet kan likevel være et symptom på et underliggende problem som kan utvikle seg videre. Selv om det kan være forskjellige årsaker, er ofte konsekvensen at det forkorter konstruksjonens levetid og fuktskader kan oppstå. Konsekvensen av forholdet er at det er høyere risiko for lekkasjer, som kan medføre fuktstader.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse:	Servant, dusjkabinett, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Bad - *Ventilasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte. Luftespalte i døren.

Bad - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bygningsdeler generelt — Rekkehus

Overflater - Gulv — TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: - Laminat. 2.etasje: -Laminat.
Vurdering:	Det registreres noe knirk, mindre ujevnheter og enkelte hakk i gulvoverflatene. Forholdet må sees i sammenheng med vurderingen av etasjeskiller. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Veggoverflater — TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: - Sparklet og malte plater. - Trepanel. 2.etasje: - Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater — TG 1

Beskrivelse:	1.etasje: - Takessplater. - Sparklet og malte plater. 2.etasje: - Takessplater. - Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,36 m målt i gang i 1.etasje. ca 2,36 m målt i stue/kjøkken i 2.etasje.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Glassplater på vegg bak kjøkkenarmatur. Benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Komfyrvakt er montert. Kjøkkeninnredning fra 2014 ifølge tidligere salgsoppgaver.
Vurdering:	Manglende automatisk vannstopper er vurdert i punkt "ledningsnett for sanitærinnstallasjoner"

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen?
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert?
2014

Hvilken produsent er kjøkkenet?
Kvikk

Er det komfyrvakt?
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap?
Nei

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

Beskrivelse:	Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen.
Vurdering:	Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering. Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Dør med glassfelt mellom entré og gang, for øvrig profilerte innvendige dører.

Innvendige dør til bad.

TG 2

Beskrivelse:	Profilert innvendig dør.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av slitasje.
Konsekvens:	Forholdet er i hovedsak estetisk.

Skadedyr — TG 1

Beskrivelse:	Skadedyr/insekter er ikke observert under befaring og det er ikke mottatt andre opplysninger fra eier.

Andre rom — Rekkehus

WC-rom

WC-rom - *Sanitærutstyr WC* — TG 2

Beskrivelse:	Flislagte gulvoverflater. Glassfiberstrie på vegger. Gulvstående klosett og servant. Benkeskap med glatte fronter.
Vurdering:	Overflater er noe preget av alder og slitasje, ujevn flislegging. Sanitærinnstallasjoner er av eldre dato. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Det er ikke automatisk vannstopper i rommet, det var ikke krav om dette ved oppføring, det anbefales likevel at dette monteres. Dersom det oppstår lekkasje i WC-rommet , vil det bli fuktskade på omkringliggende bygningsdeler. Dette vil igjen medføre kostnader til reparasjoner.
Konsekvens:	Dersom utstyret er av eldre dato, og/eller har slitasje, kan konsekvensen være at utstyret slutter å fungere som tiltenkt, og det kan oppstå lekkasjer fra installasjonene. Slitasje på overflater er i hovedsak av estetisk betydning.

Tekniske forhold på tomten — Rekkehus

Støttemur og nærliggende utvendig trapp — TG 2

Beskrivelse:	Støttemur og nærliggende trapp.
Vurdering:	Støttemuren har vesentlige skjevheter, og nærliggende trapp er preget av slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Årsak:	Terrenget har presset ut muren i toppen. Fuktpåkjenning.
Konsekvens:	Vesentlige skjevheter i støttemuren kan tyde på bevegelser i grunnen eller redusert stabilitet. Dersom forholdet utvikler seg, kan det medføre ytterligere deformasjoner og i verste fall delvis sammenbrudd av muren. Slitasje på nærliggende trapp kan medføre redusert sikkerhet ved bruk og økt risiko for fallulykker. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere behovet for utbedring av støttemuren og trappen.

A.2.8 Plassbyde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom — Rekkehus

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Rekkehus

Felles bygningsdeler

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:	Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører borrettslagets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

HMS

Beskrivelse:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på en side av trappeløpet i den interne trappen i boligen. Manglende håndløper kan medføre økt risiko for fall i trappen. Det anbefales å montere håndløper for å bedre sikkerheten ved bruk.

Lovlighet

Beskrivelse: Gnr.140, bnr.51, Haugerudveien 53-55-57. Ferdigattest 18.08.1972.
UTV. AV 2.EEG. INNBYGGINGAV REKK EHUS- REKKEHUS. Ferdigattest 3. desember 1993.

Innredet rom i 1.etasje er opprinnelig byggesøkt og godkjent som bodareal. Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring fra bodareal til oppholdsrom.
Rombeskrivelser er utført i henhold til dagens bruk av rom.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse: Boligelektrikeren fikset termostaten til varmekablene på badet 20. mars 2026.
Dokumentasjon for arbeider utført i regi av borretslaget foreligger hos styret.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse: Det er ukjent om det er utført radonmålinger.
Boligen ligger innenfor området "meget høy" i henhold til NGU og DSA aktsomhetskart.
På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmålinger for å fastltlå om det bør utføres tiltak mot radon.

Brannskille

Beskrivelse: Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag ved oppføringen av boligen.

Det er observert åpen forbindelse mellom krypkjelleren under boligen og krypkjelleren under tilstøtende boenhet. Det er ikke registrert brannskillende tetting mellom krypkjellerne på det undersøkte området.
Forholdet kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom boenhetene via krypkjelleren.
Det bør foretas en brannteknisk vurdering av ett eventuelt brannskillet mellom boenhetene, og nødvendige tiltak for å hindre brannspredning bør gjennomføres.

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger delvis innenfor registrerte rød, gul og grå støysone iht. kommuneplanens temakart T1 Støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger. Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen under befaring. Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår. 1949-1969 Vanligvis vesentlig dårligere enn boliget bygget etter 1997.

Garasjerom i felles garasjerekke.

Garasjerom i felles garasjerekke. Garasjerom i felles garasjerekke.

Garasjerom i felles garasjerekke.

TG IU

Beskrivelse:	Garasje i trekonstruksjon. Garasjerom i felles garasjerekke.
Vurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke. Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). Garasjeporten har en bredde på ca 2,30 m. Anbefalt bredde ved vegg på begger sider er 3,0 m. Begrenset portbredde kan gjøre det vanskeligere å benytte garasjen med større biler og kjøretøy. Det bemerkes at da bygget ble oppført på var det andre krav til plan- og dimensjoneringsforutsetninger enn dagens anbefalinger.

Ekstern ute-bod

Ekstern ute-bod

Ekstern ute-bod

Ekstern ute-bod

TG IU

Beskrivelse:	Ute-bod i trekonstruksjon.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). Under befaringen ble det registrert skjevheter i søylen til boden. Skjevhetene kan medføre ujevn belastning på søylen og øvrige bærende konstruksjoner. Over tid kan dette føre til ytterligere skjevheter, sprekkdannelser og redusert stabilitet i uteboden. Dersom forholdet utvikler seg, kan det oppstå behov for utbedring av fundament og søyle.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	22-10-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	19-10-2026	Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.	
Godkjente plantegninger	26-10-2026	Godkjente plantegninger er uthentet fra oslo kommune sakinnsyn.	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens hvor det er satt TG2 eller TG3, samt anbefalt tiltak for avvik hvor det er satt TG 3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025+AC:2026, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra befaringsdatoen. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i 3600:2025+AC:2026. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jon Eivind Sivertsen	9578-5995-4-116064	2026-10-19 09:32:12
Ida Vågsether	9578-5999-4-1342906	2026-10-19 08:37:39

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. okt. 2026

Oppdragsnummer
29-0312/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haugerudveien 55, 0674 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Jon Eivind Sivertsen, Ida Vågsether

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juli 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet er blitt renovert på dugnad av tidligere eier.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har malt fasade. Vi har selv oppgradert boden med hyller og slikt. Det er byttet ut enkelte dårlige bord på verandaen.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Luftfuktighet i kjelleren monitoreres av et selskap.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren fikset termostaten til varmekablene på badet 20. mars 2026.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi vet ikke, tidligere eier.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Enkelte sprekker i fliser på bad.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er en avfukter i kjelleren, da borettslaget har hatt noe fukt i noen kjellere. Borettslaget følger opp dette.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I forbindelse med salg i 2021. Salgsdokumentet ligger her: https://www.finn.no/realestate/homes/ad.html?finnkode=216892403&ci=24

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Garasjene skal oppgraderes for å passe bedre dagens biler. Da kan fellesutgiftene øke.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0312/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ida Vågsether	**2026-10-19**	**Jon Eivind Sivertsen**	**2026-10-19**

Identifikasjon

bankID Ida Vågsether

Identifikasjon

bankID Jon Eivind Sivertsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Viktoria Furulund Swedhs
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: V.swedhs@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0312/26 . Vår ref.: 0353-1-128 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sankthansfjellet Borettslag
Organisasjonsnr:	950266465
Andelseier:	Vågsether, Ida
Medeier:	Sivertsen, Jon Eivind
Leilighetsnummer:	128
Adresse:	Haugerudveien 55, 0674 OSLO
Andelsnummer:	28
Gnr.	140
Bnr.	51

Borettsinnskudd: Kr. 40 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1443333.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Endring av felleskostnader: Indeksreguleres normalt årlig og de ordinære felleskostnadene økte sist med 5 % fra januar 2026. (Økte med 4 % fra januar 2025). Eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte boliger (innkreves sammen med felleskostnadene). Utgår fra 2027 iht. budsjettforslag fra Oslo kommune. Låneopptak: Det må påregnes låneopptak ifb. garasjene Rehabilitering/større vedlikehold: Maling gjennomført 2023-2026 og finansieres over driften. Fukt i krypkjellere utbedres av borettslaget (nye tiltak vurderes der det forsatt er problemer). På litt lengre sikt (ca. 2028-2030) må det også gjøres noe med garasjene. Se siste årsmeldingshefte Garasje følger leiligheten: Ja. (1 bolig hadde ved utgangen av 2025 ikke tilknyttet garasje) Bod følger: Ja Vaktmester: Ja, Oppsal Vaktmestersentral Bredbånd/kabel-TV: Avtale med GlobalConnect (tidl. Homenet) om bredbånd til alle boliger. Lineær TV bestilles individuelt gjennom firmaets samarbeidspartner Påbygg: Muligheter for å bygge på, se borettslagets hjemmeside Boligselskapets hjemmeside: vibbo.no/sthansfjellet

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987150974
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,65%
Restsaldo	9 511 160,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 686,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Feieravgift	22,00	
Vann- og avløpstillegg	64,00	
Internett	250,00	
Felleskostnader	8 350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	553,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 468,-
Annen formue:	7 195,-
Gjeld:	59 920,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987150974
Restsaldo:	51 971,42
Kapitalkostnader:	1 030,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 51 971,42,-, 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 styret v/Aleksander Håvard Bruun, e-post: sthansfjellet@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

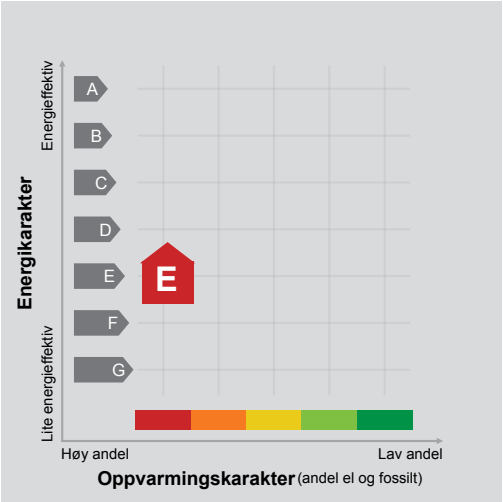
INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haugerudveien 55
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	140
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80893868
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-213834
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 353
SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANKTHANSFJELLET 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. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/353

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 leveres i styrets postkasse Larsbråtvn. 223 innen fristen.

Årsmeldingshefter i papirversjon

Innkalling til generalforsamling sendes ut til alle med registrert e-post. Det er fortsatt mange som ønsker årsmeldingsheftet i papirformat, så styret fortsetter praksisen med å trykke opp innkallingen og dele ut til alle i sin postkasse.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av belysning på borettslagets lekeplasser
7. Beredskap
8. Reservert plass for parkering av tilhenger
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av valgkomite
12. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i SANKTHANSFJELLET 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

Aleksander Håvard Bruun 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

Jostein Andresen Ryen 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 etter vedtektene skje med høyst 20 og minst 8 dagers varsel.

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 (overskudd kr 3 412 741) overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås indeksregulert og satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

Sak 6

Installering av belysning på borettslagets lekeplasser

Forslag fremmet av:
Silje Poulsen Viki

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om at borettslaget utreder og installerer fast belysning på våre lekeplasser.

Borettslaget er barnerikt og har flere lekeplasser som brukes mye i vår- og sommerhalvåret. I høst- og vinterhalvåret, når det blir tidlig mørkt, er disse i praksis lite brukbare på grunn av manglende belysning.

Det ønskes etablering av enkel, funksjonell og trygg belysning (for eksempel LED-lys med tidsstyring eller bevegelsessensor), slik at lekeplassene kan benyttes også i perioder med lite dagslys.

Gode argumenter for gjennomføring av dette er

- økt sikkerhet: god belysning reduserer risikoen for ulykker og gjør lekeplassene tryggere å bruke i mørke perioder.

- fremmer aktivitet og trivsel: tilrettelegging for lek og samvær året rundt bidrar til økt fysisk aktivitet, særlig for barn og unge.

- tryggere bomiljø: opplyste uteområder virker forebyggende og bidrar til økt opplevd trygghet i borettslaget.

- det har begrenset kostnad, men varig effekt: moderne LED-belysning har lavt strømforbruk, minimalt vedlikehold og lang levetid.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til intensjonen i forslaget. God belysning på lekeplassene vil bidra til økt sikkerhet, trivsel og tryggere bomiljø, og er i tråd med styrets arbeid med å forbedre borettslagets uteområder.

Styret mener imidlertid at kostnadskonsekvensene må kartlegges før det kan fattes et endelig vedtak. Et belysningsprosjekt som omfatter alle lekeplassene kan innebære betydelige utgifter til materiell, installasjon og eventuelt nødvendige strømtilførsler, og omfanget er per i dag ikke tilstrekkelig utredet.

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

- For Installering av belysning på borettslagets lekeplasser
- Mot Installering av belysning på borettslagets lekeplasser

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

1. Forslag: det installeres lys på alle borettslagets lekeplasser.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret vedtar å innhente minst to uavhengige tilbud på installasjon av belysning på borettslagets lekeplasser, og legge saken frem for beboerne med kostnadsoverslag på en senere generalforsamling.

Sak 7
Beredskap

Forslag fremmet av:
Maren Kristine Sandbæk Lystad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved uforutsette hendelser hvor beboere raskt må søke tilflukt, vil det i praksis være vanskelig for den enkelte husstand å få med seg nødvendig beredskapsutstyr. For å styrke borettslagets samlede beredskap foreslås det derfor å etablere et felles, grunnleggende beredskapslager i tilfluktsrommene.

Formålet er å sikre at alle beboere har tilgang til nødvendige ressurser dersom evakuering eller tilflukt må skje på kort varsel. Tiltaket skal ikke erstatte den enkeltes ansvar for egenberedskap, men fungere som et supplement og en ekstra sikkerhet i akutte situasjoner.

For at tilfluktsrommene skal kunne fungere etter hensikten, er det nødvendig at disse til enhver tid er tilgjengelige og har tilstrekkelig kapasitet. Det foreslås derfor at tilfluktsrommene ryddes for private eiendeler som i dag oppbevares der, slik at plassen kan disponeres til sitt opprinnelige formål.

Videre foreslås det å utarbeide en tydelig oversikt over hvilke boenheter som skal benytte hvilke tilfluktsrom. Dette vil bidra til å redusere usikkerhet og sikre rask og effektiv organisering ved en akutt situasjon.

Forslaget innebærer at borettslaget anskaffer og lagrer:

Drikkevann: tilstrekkelig for minimum tre døgn for alle beboere

Nødrasjoner: dagsrasjoner beregnet for tre døgn per person

Basalt utstyr: herunder lyskilder, batterier, førstehjelpsutstyr, tepper/filtar, sanitærartikler samt nødvendige redskaper for bruk i tilfluktsrommet

Rutiner og oversikt: etablering av ansvar for årlig kontroll, utskifting av varer med utløpsdato og generelt vedlikehold

Tiltaket er i tråd med nasjonale anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til intensjonen og anerkjenner verdien av kollektiv beredskap. Tiltaket er i tråd med nasjonale anbefalinger fra DSB.

Styret vil imidlertid ikke anbefale at det fattes vedtak om innkjøp av beredskapslager på det nåværende tidspunkt. Før et slikt tiltak iverksettes, mener styret at følgende må avklares:

For det første bør tiltaket vurderes opp mot prinsippet om egen-beredskap. DSBs nasjonale anbefalinger er at den enkelte husstand selv skal ha tilstrekkelig mat, vann og utstyr for minimum tre døgn. Et kollektivt beredskapslager i tilfluktsrommene er ikke en lovpålagt oppgave for borettslaget, og styret ønsker å sikre at et slikt tiltak ikke svekker den enkeltes insentiv til å ivareta sin egen beredskap.

For det andre pågår det allerede et arbeid i borettslagets arbeidsgruppe med å vurdere tilstand og eventuelle oppgraderinger av tilfluktsrommene, basert på tilstandsrapport fra 2022/2023. En eventuell etablering av beredskapslager bør ses i sammenheng med dette arbeidet, herunder vurdering av tilgjengelig kapasitet i rommene.

For det tredje gjør styret oppmerksom på at etter sivilbeskyttelsesloven § 21 og tilhørende forskrift er bruk av tilfluktsrom til andre formål i fredstid tillatt, forutsatt at rommenes verneevne ikke reduseres og de kan klargjøres innen 72 timer. Styret kan ikke på lovlig grunnlag kreve at beboere fjerner private eiendeler fra rommene på forhånd.

Forslag til vedtak 1

Borettslaget vedtar å etablere et grunnleggende beredskapslager i tilfluktsrommene, bestående av vann, nødrasjoner og nødvendig utstyr til dekning av alle beboeres behov i minimum tre døgn.

Det vedtas samtidig at tilfluktsrommene skal ryddes for private eiendeler, slik at rommene er fullt tilgjengelige og har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta alle beboere ved behov.

Det skal videre utarbeides og vedlikeholdes en oversikt over hvilke boenheter som er tilknyttet de enkelte tilfluktsrommene, for å sikre tydelig organisering og redusere usikkerhet i en beredskapssituasjon.

Styret gis fullmakt til å:

- Fastsette innkjøpsdetaljer og budsjett innenfor forsvarlige økonomiske rammer

- Organisere praktisk gjennomføring, herunder rydding av tilfluktsrom, merking, lagring og etablering av rutiner for vedlikehold og fornying

- Utarbeide og formidle oversikt over tilhørighet til tilfluktsrom for alle boenheter

- Informere beboerne om tiltaket, samt presisere den enkeltes ansvar for egenberedskap i egen bolig.

Forslag til vedtak 2

Styret vedtar ikke å iverksette innkjøp av beredskapslager på nåværende tidspunkt. Styret gis i stedet fullmakt til å utrede tiltaket nærmere, herunder: Gjennomføre en risikovurdering av behovet for kollektivt beredskapslager sett opp mot prinsippet om individuell egenberedskap og gjeldende anbefalinger fra DSB Vurdere kapasitet og egnethet i borettslagets tilfluktsrom i sammenheng med det pågående arbeidsgruppens arbeid Avklare eventuelle lovmessige forpliktelser og kostnadsramme Styret legger frem resultatet av utredningen for beboerne på en senere generalforsamling før endelig beslutning fattes.

Sak 8

Reservert plass for parkering av tilhenger

Forslag fremmet av:
Dennis Alexander Øystad-Larsen

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Flere beboere eier tilhenger uten mulighet for oppbevaring av denne.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner utfordringene forslagsstiller beskriver og ser at parkering av tilhengere er et reelt problem som skaper frustrasjon og hærverk.

Styret kan ikke anbefale forslaget slik det foreligger. Styret har i utgangspunktet myndighet til å fastsette parkeringsregler for fellesarealene, men etablering av dedikerte tilhengerplasser forutsetter at det er tilstrekkelig areal tilgjengelig uten at det går ut over ordinære bilparkeringsplasser. Det er i dag ikke avklart om

en slik omfordeling er mulig innenfor borettslagets areal og eventuelle reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen.

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

- For Reservert plass for parkering av tilhenger
- Mot Reservert plass for parkering av tilhenger

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

1. Ønsker 1-2 dedikerte parkeringer for tilhenger ved hvert garasjeanlegg e.., Dette vil avlaste parkering langs Haugerudveien, og dermed redusere antall frustrerte naboer.
På 'hovedveien' utsettes disse ofte for sabotasje/hærverk. Jeg har opplevd at hjulklosser har blitt fjernet, (med fare for bevegelse på henger - kanskje inn i din parkerte bil?), reg.skilt brettet og knekt, presenningen løsnet, lys og reflekser knust. Har ikke opplevd punktering - enda, men blir ikke overrasket hvis det skjer.

Dagens garasjer er for smale for annet enn bod/oppbevaring av innbo. Nyere biler/hengere har ikke sjangs. Noen sykler + sommer/vinterdekk m.m, så er det ikke plass til hverken bil eller henger i garasjen.

Dette må gjerne kompenseres med en slags utlån (gratis, naturligvis) av henger til naboer ved behov (og korrekt førerkortklasse), men da kreves det igjen dedikerte plasser med kontaktinfo.

2. Styret vedtar å utrede om det finnes egnede arealer for dedikert tilhengerparkering innenfor borettslagets eiendom, og hvilke reguleringsmessige rammer som gjelder. Resultatet legges frem på en senere generalforsamling for endelig beslutning.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år.

Eva Sjue og Erland Vestby ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg i år.

Roller og kandidater

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

- Aleksander Håvard Bruun

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

- Amund Bratsberg Lindstad
- Vegard Halvorsen Vaagan

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

- Camilla Melhus Rolstad
- Kristine Farestvedt Nesse
- Marte Helliksen Hvamb

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Erland Vestby

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

- Amund Bratberg Lindstad

Sak 11

Valg av valgkomite

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling. Medlemmer av valgkomiteen velges for 1 år

Roller og kandidater

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

- Anne Helen Sørum Ekberg
- Inger Helene Spangen
- Lauritz Fredrik Galtung

Sak 12

Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Det skal velges representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral. Velges for periode 1 år

Roller og kandidater

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

- Erland Vestby

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

- Amund Bratberg Lindstad

Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid i perioden august 2025 til mars 2026, og presenteres for beboerne i forkant av årsmøtet. Rapporten dekker styrearbeid og beslutninger, økonomi, gjennomførte og planlagte prosjekter.

Styret har i perioden bestått av følgende medlemmer:

- Aleksander Håvard Bruun – styreleder
- Eva Sjue – nestleder
- Erland Vestby – styremedlem
- Amund Bratberg Lindstad – styremedlem
- Vegard Halvorsen Vaagan – styremedlem
- Marte Helliksen Hvamb – vara
- Camilla Melhus Rolstad – vara
- Kristine Farestvedt Nesse – vara

Styret inviterer alle beboere til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo.

2. Styrets arbeid

2.1 Administrasjon og møteaktivitet

Det er avholdt 8 styremøter i perioden, normalt tredje mandag i måneden kl. 19:00 på styrerommet i Larsbråtveien 223. Beboere har hatt mulighet til å møte styret mellom kl. 19:00 og 19:30 for å drøfte enkeltsaker, fortrinnsvis etter forhåndsmelding.

I desember 2025 ble årshjulet for 2026 vedtatt, med følgende nøkkeldatoer:

- Beboermøte vår: 16. april 2026
- Rodekontaktmøte: 21. april 2026
- Dugnad vår: 6.–7. mai 2026
- Årsmøte (digitalt): 19.–22. mai 2026
- Beboermøte høst: 14. oktober 2026

2.2 Kommunikasjon med beboerne

Styret har kommunisert med beboerne primært gjennom Vibbo, med informasjon om pågående prosjekter, møteinnkallinger og viktige vedtak. Beboermøte høst 2025 ble avholdt 9. oktober i Haugerud Kirke med agenda innen økonomi, forsikring, maleprosjektet og pågående prosjekter. Det ble varslet om ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor.

2.3 Vedlikeholdsarbeid og prosjekter

Maleprosjektet var det dominerende vedlikeholdsprosjektet i 2025. Regnskapet viser et lavere beløp enn budsjettet på kr 5 000 000, dette på grunn av lavere kapasitet hos entreprenøren enn forventet. Arbeidet fortsetter (og avsluttes) i 2026.

Øvrige vedlikeholds- og prosjektoppgaver planlagt for 2026:

- Maling av boder
- Lokalisering og utbedring av stoppekraner
- Oppfølging av Sfty – utskifting av defekte røykvarslere
- Lekeplasser – utskifting/fornying av utstyr
- Garasjeprosjekt – kostnadsberegning og videre planlegging

Styret mottok og godkjente tilbud fra OBOS Prosjekt på kr 95 000 for kostnadsberegning av nye garasjeanlegg. Dette vil danne grunnlag for videre beslutningsprosess.

Arbeidet med avfuktere og fuktmåling i krypkjellere har vært en løpende sak. Styret besluttet å prøve ut to alternative tilnærminger – avslutning av avfuktere og reetablering av naturlig avtrekk i én rekke, og montering av fuktsensorer kombinert med avskrudd varmeelement i en annen rekke – for å sammenligne effekten. ECS er engasjert for måleravlesning og montering av sensorer.

2.4 Leverandøravtaler og tjenester

Bredbånd:

Avtalen med Global Connect utløp høsten 2025. Styret innhentet tilbud fra både Telenor og Global Connect, og en engasjert beboergruppe bidro i vurderingsprosessen. Beboerne ble løpende informert før endelig beslutning ble tatt.

OBOS Factoring:

Styret vedtok å foreslå oppsigelse av factoring-avtalen med OBOS på den ekstraordinære generalforsamlingen. Begrunnelsen var at den årlige forsikringspremien på kr 55 000 ikke gir tilstrekkelig merverdi sammenlignet med å administrere innkrevingen selv, og at renteinntektene ved denne modellen vil tilfalle borettslaget direkte.

Anticimex:

Avtalen med Anticimex er utvidet som følge av det økte antallet gnager-problemer. Fire Smart Pipe-enheter er utplassert i borettslaget, og tiltaket viser god effekt.

Forsikring:

Styret vedtok å øke egenandelen på forsikringen fra gjeldende nivå til kr 20 000, noe som påvirket forsikringspremien positivt for oss.

2.5 Spesielle saker og utfordringer

Gnagerproblematikk:

Borettslaget har i perioden hatt et uvanlig høyt antall tilfeller av rotter og mus. 2025 er omtalt som et «museår». Åtte leiligheter rapporterte om rotter i vegger og/eller inne i boligen. Styret har fulgt opp saken gjennom utvidet Anticimex-avtale og tettingsarbeid i samarbeid med OVS.

Varmepumper og klagesak:

En klage på plassering av naboens varmepumpe ble opprinnelig behandlet av Plan- og bygningsetaten (PBE), som avviste klagen. Saken ble videresendt til Statsforvalteren, som i februar 2026 opprettholdt kommunens vedtak. Klagen har ikke ført frem.

Høringsinnspill:

Styret sendte høringsinnspill til planen for nye boligfelt på Haugerud, med frist 31. januar 2026. Beboerne ble oppfordret til å sende egne innspill. Varslingsbrev om planarbeid for Haugerudveien 77 ble behandlet som informasjonssak; styret valgte ikke å sende innspill i den saken.

Varslingssak:

En varslingssak vedrørende habilitet og prosess ble behandlet konfidensielt i styret med bistand fra advokat Anne E. Prøsch Hage i OBOS. Saken er under oppfølging.

Tre-komité:

Borettslaget har behov for en fungerende tre-komité. Styret etterspurte nye medlemmer via Vibbo og planla møte med valgkomiteen for å sikre at borettslaget har fungerende komiteer.

2.6 Beboeraktiviteter og fellesarealer

Vårdugnaden 2026 er planlagt 6.–7. mai, med komprimatorbil bestilt til 5. mai. Sankthansfellet Tomteselskap er invitert til å delta. Vaktmester koordinerer forberedelsene med rodekontaktene.

Styret ønsker å etablere en arbeidsgruppe blant engasjerte beboere med fokus på lekeplasser og utemiljø. Rodeordningen ønskes benyttet mer aktivt til planlegging av dugnader og beboerinitiativ. Det er registrert økt behov for bedre overvannsløsninger grunnet mer nedbør og fukt i enkelte kjellere.

3. Økonomisk oversikt

3.1 Årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 er gjort opp med et årsresultat på kr 3 412 741, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12.2025 utgjør kr 851 985. Det er i tillegg foretatt avdrag på lån på kr 4 745 592 i 2025, hvorav kr 3 000 000 er ekstraordinær nedbetaling. Dette fremkommer ikke av resultat-regnskapet, kun av balansen og under disponible midler (ref. note 14).

3.2 Avvik fra budsjett 2025

Regnskapet viser flere positive avvik fra budsjettet:

- Drifts- og vedlikeholdskostnader: kr 6 659 024 mot budsjettert kr 8 200 000 – avvik på ca. kr 1 540 000 primært grunnet lavere kapasitet enn forventet hos malingsentreprenøren.
- Energikostnader (el-billading, varmekabler og utelys): kr 300 000 lavere enn budsjettert, som følge av mild høst, Norgespris og strømstyring.
- Refusjon for avfuktere på ca. kr 700 000 er ikke mottatt i 2025 og tas av drifts-budsjettet inneværende år (2026); utbetaling forventes mai/juni 2026

3.3 Ekstraordinær nedbetaling av gjeld

Styret vedtok desember 2025 ekstraordinær nedbetaling av lån på kr 3 000 000. Gjelden ble dermed redusert fra kr 13 965 000 til kr 10 965 000. Etter nedbetalingen har borettslaget en likviditet på ca. kr 1 000 000.

3.4 Budsjett 2026

Budsjettet for 2026 ble vedtatt på styremøtet i oktober 2025 med en økning i felleskostnadene på 5 % fra januar 2026. Forsikringspremien er forventet redusert som følge av økt egenandel og bortfall av sikringsordning felleskostnader. Endelig regnskap vil legges frem på årsmøtet.

Merknad fra revisor knyttet til bevertning i 2025 er besvart. Det ble ikke avholdt styremiddag i 2024; beløpet på kr 15 000 dekket servering for 8 deltakere, inkludert vara og samarbeidspartnere fra OBOS og OVS. Styret tar revisors kommentar til etterretning.

4. Fremtidsplaner

Styret har følgende prioriteringer for den kommende perioden:

Prosjekter og vedlikehold:

- Maleprosjektet ferdigstilles i 2026
- Garasjeprosjektet: kostnadsoverslag fra OBOS Prosjekt danner grunnlag for beslutning om videre fremdrift
- Utskifting av lekeplassutstyr i samarbeid med engasjerte beboere
- Tettingsarbeid og gnagerforebygging videreføres i samarbeid med Anticimex og OVS
- Oppfølging av avfuktere og fuktmåling i krypkjellere

Økonomi:

- Refusjon for avfukterkostnader forventes utbetalt mai/juni 2026
- Forsikringspremie for sikringsordning felleskostnader bortfaller fra 2026

Bomiljø:

- Etablere beboerarbeidsgruppe for utemiljø og lekeplasser
- Styrke samarbeidet mellom vaktmester og rodekontakter
- Planlegge for bedre overvannsløsninger i utsatte kjellere

Styret oppfordrer alle beboere til å bidra i dugnader, melde interesse for komiteer og arbeidsgrupper, og ta kontakt via Vibbo med spørsmål og innspill.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

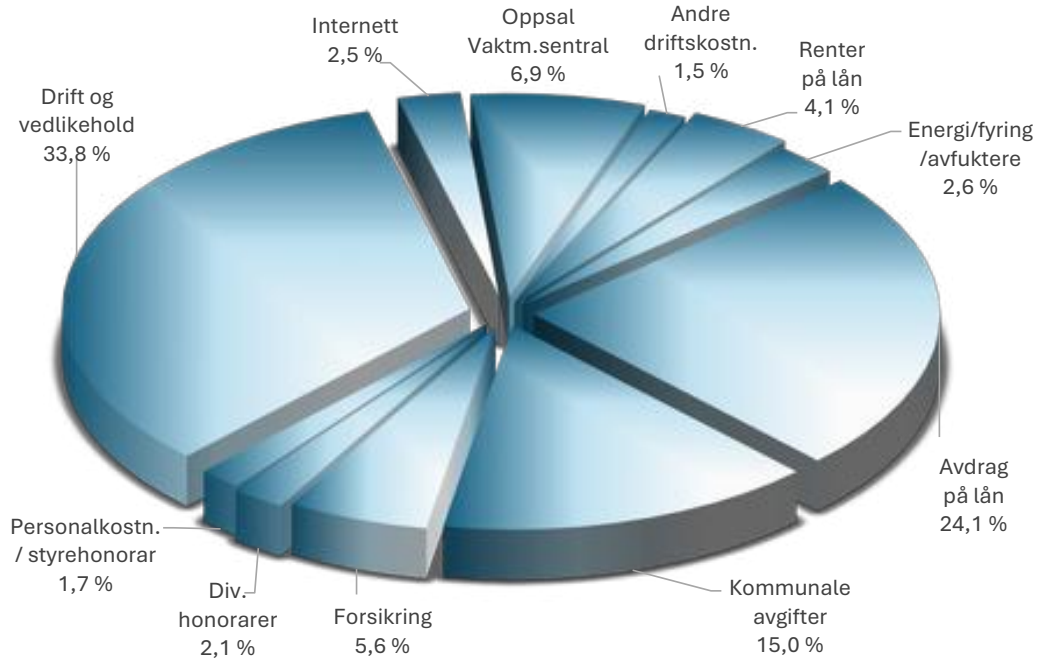
- Driftsinntekter er noe lavere enn budsjettert og skyldes at de ordinære felleskostnadene økte med 4 % fra januar 2025 (mens det i budsjettet for 2025 hadde sneket seg inn en økning på 5 %).
  Videre er det avvik i posten andre inntekter hvor det var tiltenkt brukt miljømidler fra OBOS (øremerkede bankinnskudd). Uttak inntektsføres under denne posten, men det ble ikke tatt ut noe i 2025 (utsatt til senere år).
- Driftskostnader er totalt sett ca. kr 3,3 millioner lavere enn budsjettert. Posten Drift og vedlikehold står for ca. kr 1,5 millioner av disse og avvik skyldes mindre til maling og til boder i 2025 enn antatt. Videre var det budsjettert med ca. 1 million til hhv. rørutskifting og overvannstiltak, noe som ikke gjennomført i 2025 men utsatt.
  Posten energi/fyring er ca. 1 million lavere enn budsjettert og skyldes i stor grad at det var budsjettert med refusjon strøm avfuktere. Utregningen er forsinket og utsatt til 2026.
- Finanskostnader er lavere enn budsjettert. Dette skyldes at renten gikk noe ned i løpet av 2025.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført opptjent egenkapital.

Kostnadsdiagram

Diagrammet under viser borettslagets kostnader og avdrag i regnskapsåret 2025 fremstilt grafisk. Her kan du se ca. hva felleskostnadene (husleien) brukes til. Vedlikehold er fortsatt største post og utgjorde 34 % av totale kostnader. Så følger renter og avdrag på lån med ca. 28 %. Deretter kommer kommunale avgifter med 15 % (som året før).



Disponible midler

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og bør til enhver tid være positiv. Dette som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler er redusert til kr 851 985 pr. 31.12.2025 (fra kr 2 355 127 året før), noe som skyldes ekstraordinær nedbetaling på lån.

Kommentarer til budsjett 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ca. kr 2 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 5,5 millioner til større vedlikehold. Til større vedlikehold er det budsjettert med resterende malingsarbeider ca. kr 4,5 millioner og ca. 1 million til vedlikehold av 20-25 boder i 2026.

Kommunale avgifter

Vann- og avløpsgebyret i Oslo øker som følge av ny vannforsyning, krav til bedre renseanlegg og rehabilitering av gamle rør. Gebyret uten vannmåler øker med ca. 4 % i 2026. I 2027 og 2028 vil gebyret øke med om lag 20 %, men fra 2029 skriver kommunen at de forventer en langt mer moderat vekst.

Renovasjonsgebyret øker i snitt med ca. 6 % og skyldes generell prisvekst, samt økte kostnader ved forbrenning av restavfall. For borettslag og sameier med felles renovasjonsløsning vil gebyret normalt være lavere pr. husholdning.

Forsikringer

Forsikringspremien øker med bakgrunn i bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens, skadestatistikk og nåværende prisnivå. Utover dette vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brann-skader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre kommer indeksendringer og endringer i naturskadepremie mm.

Regnskapet for 1. halvår 2026 viser at forsikringspremien i vårt borettslag øker med ca. 9 % i 2026 (mot 20 % året før). Bortfall av premie for sikringsordning med ca. kr 50 000/år er sagt opp og utgår fra 2026.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig i 2021 og har siden holdt seg høye. Strømstøtten gjelder foreløpig ut 2026 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styringsanlegg for varmekabler gjør også at vi sparer strøm.

Refusjon av strøm til avfuktere i krypkjeller vil skje i 2026 (ble ikke refundert i 2025). Dette og ladestrøm til el-biler gjør at energikostnader forventes økt i 2026.

Renter og avdrag på lån

Lån i Handelsbanken er et serielån med månedlige terminforfall. Flytende rente 5,65 % pr. 31.12.2024. Lånet er iht. gjeldende betalingsplan nedbetalt i år 2033.

Styret har som policy at lånet skal være nedbetalt så mye som mulig før vi låner opp for nye garasjer. Ekstraordinære innbetalinger på lånet slik borettslaget også gjorde i 2025, muliggjør nytt låneopptak på tidligere tidspunkt.

Felleskostnader

Felleskostnadene dekker borettslagets løpende driftsutgifter, slik som kommunale avgifter, forsikring, energi, vaktmester- og renholdstjenester, forretningsførsel, serviceavtaler, vedlike-hold, renter og avdrag på lån, mv. Prisene på disse tjenestene øker normalt hvert år, og store deler av kostnadene i borettslag følger den generelle prisutviklingen i samfunnet. For å unngå etterslep i økonomien og større, plutselige økninger senere, er det god praksis å justere felleskostnadene årlig i takt med forventet prisvekst. En slik regulering sikrer at borettslaget opprettholder sunne økonomiske rammer, samtidig som beboerne får en jevnere og mer forutsigbar kostnadsutvikling over tid.

Med bakgrunn i ovennevnte, økte de ordinære felleskostnadene 5 % (indeksregulering) fra januar 2026.

Utført rehabilitering og større vedlikehold

1991 - 1996	Ny taktekking på hus og boder
1995 - 1998	Varmekabler i gangveier
1996 - 2001	Terrasse- og bodtekking med tilh. arbeide (herunder råteskader hus / boder)
1998 - 2001	Krypkjellerundersøkelse / soppkontroll
2000 - 2002	Skifte av utebelysning, ekstra stolper
2002	Skifte av innvendige stoppekraner i boligene, skifte / vedlikehold av utvendige felles stoppekraner for husrekkene
2003 - 2004	Enøktiltak varmekabelanlegg (gangveier)
2007 - 2008	Fasaderehabilitering (nytt panel, malt, tilleggsisolert), terrassetekking, ca. 50% av vinduer skiftet, skiftet bord på bod
2009	Maling av garasjer (dugnad)
2010 - 2013	Oppgradering/nye lekeplasser
2010 - 2011	Utskifting av gjerder og lignende
2010 - 2011	Asfaltering av slitte gang/kjøreveier
2011 – 2012	Tekket om 1/3 av takene på garasjer
2014 - 2015	Nye søppelanlegg
2016 - 2017	Ny taktekking (levetid 35-40 år)
2018	Asfaltering av slitte gang- og kjøreveier
2018 - 2020	Avfukting i kjellere (pågående)
2018 - 2019	Ny taktekking på uteboder
2020	Utskifting vinduer (reklamasjonstid 3 år). Etablert infrastruktur for el-billading
2021	Installert seriekoblede røykvarslere tilknyttet alarmsentral i samtlige boliger
2022	Rehabilitert 11 nordvegger. Asfaltering
2023	Sendt inn felles søknad for varmepumper for utstyr montert etter 22.1.2019. Utarbeidet energiplan av OBOS Prosjekt. Gjennomført el-kontroll av borettslagets felles elektriske installasjoner. Inngått avtale om maling av borettslaget med OVS SA. Byttet leverandør av ladetjenester for el-bil
2024	Snesmeltingsanlegg (styringsanlegg) for varmekabler
2024-2026	Maling av husene og vedlikehold av boder

Til generalforsamlingen i Sankthansfjellet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sankthansfjellet 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 rettvisende 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 rettvisende 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 25. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG
ORG.NR. 950266465, KLIENTNR. 353

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 355 124**	**2 111 509**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 412 741	3 122 945
Tilbakeføring av avskrivning		0	249 809
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-143 103	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-4 745 592	-3 245 592
Innsk. øremerk. bankkto		-4 533	-6 805
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	123 257
Økning egenkapital i fellesanlegg		-22 652	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 503 139**	**243 614**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**851 985**	**2 355 124**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		972 336	2 408 925
Kortsiktig gjeld		-120 351	-53 801
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**851 985**	**2 355 124**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 095 757	17 443 296	18 283 000	18 957 000
Ladeinntekter elbil		178 728	175 627	150 000	150 000
Andre inntekter		0	170 068	100 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 274 485**	**17 788 991**	**18 533 000**	**19 107 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-41 595	-40 185	-85 000	-90 000
Styrehonorar	4	-300 000	-285 000	-300 000	-310 000
Avskrivninger		0	-249 809	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 000	-15 825	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-207 700	-199 710	-210 000	-219 000
Konsulenthonorar		-199 396	-104 691	-600 000	-600 000
Drift og vedlikehold	6	-6 659 024	-5 418 333	-8 200 000	-7 500 000
Forsikringer		-1 107 947	-967 154	-1 150 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	7	-2 955 562	-2 714 296	-3 060 000	-3 000 000
Oppsal Vaktmestersentral	17	-1 363 140	-1 632 818	-1 500 000	-1 500 000
Energi/fyring/avfuktere		-510 771	-1 323 138	-1 500 000	-1 700 000
Internett		-492 651	-574 128	-590 000	-330 000
Andre driftskostnader	8	-293 339	-235 294	-287 000	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 145 124**	**-13 760 380**	**-17 497 000**	**-16 702 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 129 361**	**4 028 612**	**1 036 000**	**2 405 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	101 133	125 952	100 000	100 000
Finanskostnader	10	-817 753	-1 031 619	-930 000	-550 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-716 620**	**-905 667**	**-830 000**	**-450 000**
ÅRSRESULTAT		**3 412 741**	**3 122 945**	**206 000**	**1 955 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		3 412 741	3 122 945		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	25 928 000	25 928 000
Tomt		3 611 332	3 611 332
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	89 078	66 426
Andre varige driftsmidler	12	1 022 051	878 948
Øremerkede bankinnskudd		219 530	157 353
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 869 991**	**30 642 059**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	74 503	0
Driftskonto OBOS-banken		432 147	336 589
Sparekonto OBOS-banken		465 686	2 072 336
SUM OMLØPSMIDLER		**972 336**	**2 408 925**
SUM EIENDELER		**31 842 326**	**33 050 984**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 183 * 100		18 300	18 300
Opptjent egenkapital		8 275 410	4 862 670
SUM EGENKAPITAL		**8 293 710**	**4 880 970**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 965 820	15 711 412
Borettsinnskudd	15	12 261 200	12 261 200
Annen langsiktig gjeld		201 245	143 601
SUM LANGSIKTIG GJELD		**23 428 265**	**28 116 213**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 900	0
Leverandørgjeld		85 209	48 950
Påløpte renter		1 242	4 851
SUM KORTSIKTIG GJELD		**120 351**	**53 801**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**31 842 326**	**33 050 984**
Pantstillelse	16	61 961 200	61 961 200
Garantiansvar	17	4 110 682	2 386 968

Oslo, 23.03.2026
Styret i Sankthansfjellet Borettslag

Aleksander Håvard Bruun /s/ Eva Sjue /s/ Amund Bratberg Lindstad /s/

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Feieravgift	20 064
Eiendomsskatt	21 561
Felleskostnader	17 463 288
Lokale Oppsal Vaktm.sentral	7 800
Bredbånd	501 000
Vann- og avløpstillegg (påbygg)	80 904
Leie tillfluktsrom	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**18 095 757**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-41 595
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 595**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket bevertning (inkludert under andre driftskostn.)	-21 654

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 000**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Napierala Bygg (malerarbeid)	-4 646 589
Stangeskovene (materialer)	-366 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-5 012 915**
Drift/vedlikehold bygninger	-540 211
Drift/vedlikehold VVS	-137 930
Drift/vedlikehold elektro	-22 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 698
Drift/vedlikehold brannsikring	-365 216
Drift/vedlikehold søppelbrønner	-179 749
Sensor-prosjekt krypkjeller	-336 393
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-20 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 659 024**

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-21 061
Vann- og avløpsgebyr	-1 948 227
Feie- og tilsynsgebyr	-17 496
Renovasjonsgebyr	-968 778
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 955 562**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 300
Container	-134 415
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-37 538
Håndverktøy	-7 363
Diverse utstyr	-1 500
Annet driftsmateriale	-618
Andre driftskostnader	-6 939
Trykksaker	-4 340
Kostnader tillitsvalgte	-21 654
Andre kontorkostnader	-1 812
Drivstoff	-538
Kontingenter	-37 100
Bank- og kortgebyr	-3 116
Velferdskostnader	-28 107
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-293 339**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 250
Renter av sparekonto i OBOS-banken	97 883
SUM FINANSINNTEKTER	**101 133**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter Handelsbanken	-816 767
Renter på leverandørgjeld	-986
SUM FINANSKOSTNADER	**-817 753**

NOTE 11
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1971		25 928 000
SUM BYGNINGER		**25 928 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.140/bnr.51, 126 & 128
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ballbinge		
Tilgang 2023	229 443	
Avskrevet tidligere	-229 442	
		1
Parkskulptur		
Tilgang 2020	148 088	
Avskrevet tidligere	-148 087	
		1
Møbler (sittegrupper)		
Tilgang 2015	130 631	
Tilgang i år	143 103	
Avskrevet tidligere	-130 630	
		143 104
Søppelbrønner		
Tilgang 2014	690 375	
Tilgang 2015	208 750	
Tilgang 2016	78 750	
Avskrevet tidligere	-977 874	
		1
Uteanlegg (drivhuset)		
Tilgang 2018	39 682	
Avskrevet tidligere	-39 681	
		1
Vaktmesterbrakke (avskrives ikke)		
Tilgang 2006	658 508	
Tilgang 2007	220 435	
		878 943
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 022 051**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Periodisering felleskostnader	8 288
Forskuddsbetalte kostnader	66 215
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 503**

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2014	-49 700 000	
Nedbetalt tidligere	33 988 588	
Nedbetalt i år ordinære avdrag	1 745 592	
Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag	3 000 000	
		-10 965 820
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 965 820**

NOTE 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1971	-8 601 200
Tilleggsinnskudd	-3 660 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 261 200**

NOTE 16
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 261 200
Pantelån	10 965 820
TOTALT	**23 227 020**

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

Bygninger	25 928 000
Tomt	3 611 332
TOTALT	**29 539 332**

NOTE 17
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 4,45 % av Oppsal vaktmestersentral.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 4 110 682.
Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten «Oppsal Vaktmestersentral». Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

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: 353 **Selskapsnavn:** SANKTHANSFJELLET 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

Aleksander Håvard Bruun er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jostein Andresen Ryen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd kr 3 412 741) overføres til opptjent egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Installering av belysning på borettslagets lekeplasser

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

☐ For installering av belysning på borettslagets lekeplasser

☐ Mot installering av belysning på borettslagets lekeplasser

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

☐ Forslag: det installeres lys på alle borettslagets lekeplasser.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret vedtar å innhente minst to uavhengige tilbud på installasjon av belysning på borettslagets lekeplasser, og legge saken frem for beboerne med kostnadsoverslag på en senere generalforsamling.

Sak 7 Beredskap

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Borettslaget vedtar å etablere et grunnleggende beredskapslager i tilfluktsrommene, bestående av vann, nødrasjoner og nødvendig utstyr til dekning av alle beboeres behov i minimum tre døgn.

Det vedtas samtidig at tilfluktsrommene skal ryddes for private eiendeler, slik at rommene er fullt tilgjengelige og har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta alle beboere ved behov.

Det skal videre utarbeides og vedlikeholdes en oversikt over hvilke boenheter som er tilknyttet de enkelte tilfluktsrommene, for å sikre tydelig organisering og redusere usikkerhet i en beredskapssituasjon.

Styret gis fullmakt til å:

- Fastsette innkjøpsdetaljer og budsjett innenfor forsvarlige økonomiske rammer
- Organisere praktisk gjennomføring, herunder rydding av tilfluktsrom, merking, lagring og etablering av rutiner for vedlikehold og fornying
- Utarbeide og formidle oversikt over tilhørighet til tilfluktsrom for alle boenheter
- Informere beboerne om tiltaket, samt presisere den enkeltes ansvar for egenberedskap i egen bolig.

☐ Styret vedtar ikke å iverksette innkjøp av beredskapslager på nåværende tidspunkt. Styret gis i stedet fullmakt til å utrede tiltaket nærmere, herunder: Gjennomføre en risikovurdering av behovet for kollektivt beredskapslager sett opp mot prinsippet om individuell egenberedskap og gjeldende anbefalinger fra DSB Vurdere kapasitet og egnethet i borettslagets tilfluktsrom i sammenheng med det pågående arbeidsgruppens arbeid Avklare eventuelle lovmessige forpliktelser og kostnadsramme- Styret legger frem resultatet av utredningen for beboerne på en senere generalforsamling før endelig beslutning fattes.

Sak 8 Reservert plass for parkering av tilhenger

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

☐ For reservert plass for parkering av tilhenger

☐ Mot reservert plass for parkering av tilhenger

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

☐ Ønsker 1-2 dedikerte parkeringer for tilhenger ved hvert garasjeanlegg e.., Dette vil avlaste parkering langs Haugerudveien, og dermed redusere antall frustrerte naboer.
På 'hovedveien' utsettes disse ofte for sabotasje/hærverk. Jeg har opplevd at hjulklosser har blitt fjernet, (med fare for bevegelse på henger - kanskje inn i din parkerte bil?), reg.skilt brettet og knekt, presenningen løsnet, lys og reflekser knust. Har ikke opplevd punktering - enda, men blir ikke overrasket hvis det skjer.

Dagens garasjer er for smale for annet enn bod/oppbevaring av innbo. Nyere biler/hengere har ikke sjangs. Noen sykler + sommer/vinterdekk m.m, så er det ikke plass til hverken bil eller henger i garasjen.

Dette må gjerne kompenseres med en slags utlån (gratis, naturligvis) av henger til naboer ved behov (og korrekt førerkortklasse), men da kreves det igjen dedikerte plasser med kontaktinfo.

☐ Styret vedtar å utrede om det finnes egnede arealer for dedikert tilhengerparkering innenfor borettslagets eiendom, og hvilke reguleringsmessige rammer som gjelder. Resultatet legges frem på en senere generalforsamling for endelig beslutning.

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Aleksander Håvard Bruun

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Amund Bratsberg Lindstad

☐ Vegard Halvorsen Vaagan

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Camilla Melhus Rolstad

☐ Kristine Farestvedt Nesse

☐ Marte Helliksen Hvamb

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Erland Vestby

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Amund Bratberg Lindstad

Sak 11 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 3 skal velges)

☐ Anne Helen Sørum Ekberg

☐ Inger Helene Spangen

☐ Lauritz Fredrik Galtung

Sak 12 Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Delegert (kun 1 skal velges)

☐ Erland Vestby

Varadelegert (kun 1 skal velges)

☐ Amund Bratberg Lindstad

OBOS
Eiendomsforvaltning

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

Protokoll til årsmøte 2026 for SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950266465
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 82.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Aleksander Håvard Bruun er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jostein Andresen Ryen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **71**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling til ordinær generalforsamling skal etter vedtektene skje med høyst 20 og minst 8 dagers varsel.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **70**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat (overskudd kr 3 412 741) overføres til opptjent egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås indeksregulert og satt til kr 310 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **68**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Installering av belysning på borettslagets lekeplasser

Fremmet av: Silje Poulsen Viki

Jeg ønsker å fremme forslag om at borettslaget utreder og installerer fast belysning på våre lekeplasser.

Borettslaget er barnerikt og har flere lekeplasser som brukes mye i vår- og sommerhalvåret. I høst- og vinterhalvåret, når det blir tidlig mørkt, er disse i praksis lite brukbare på grunn av manglende belysning.

Det ønskes etablering av enkel, funksjonell og trygg belysning (for eksempel LED-lys med tidsstyring eller bevegelsessensor), slik at lekeplassene kan benyttes også i perioder med lite dagslys.

Gode argumenter for gjennomføring av dette er

- økt sikkerhet: god belysning reduserer risikoen for ulykker og gjør lekeplassene tryggere å bruke i mørke perioder.

- fremmer aktivitet og trivsel: tilrettelegging for lek og samvær året rundt bidrar til økt fysisk aktivitet, særlig for barn og unge.

- tryggere bomiljø: opplyste uteområder virker forebyggende og bidrar til økt opplevd trygghet i borettslaget.

- det har begrenset kostnad, men varig effekt: moderne LED-belysning har lavt strømforbruk, minimalt vedlikehold og lang levetid.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til intensjonen i forslaget. God belysning på lekeplassene vil bidra til økt sikkerhet, trivsel og tryggere bomiljø, og er i tråd med styrets arbeid med å forbedre borettslagets uteområder.

Styret mener imidlertid at kostnadskonsekvensene må kartlegges før det kan fattes et endelig vedtak. Et belysningsprosjekt som omfatter alle lekeplassene kan innebære betydelige utgifter til materiell, installasjon og eventuelt nødvendige strømtilførsler, og omfanget er per i dag ikke tilstrekkelig utredet.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **28**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag: det installeres lys på alle borettslagets lekeplasser.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret vedtar å innhente minst to uavhengige tilbud på installasjon av belysning på borettslagets lekeplasser, og legge saken frem for beboerne med kostnadsoverslag på en senere generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Beredskap

Fremmet av: Maren Kristine Sandbæk Lystad

Ved uforutsette hendelser hvor beboere raskt må søke tilflukt, vil det i praksis være vanskelig for den enkelte husstand å få med seg nødvendig beredskapsutstyr. For å styrke borettslagets samlede beredskap foreslås det derfor å etablere et felles, grunnleggende beredskapslager i tilfluktsrommene.

Formålet er å sikre at alle beboere har tilgang til nødvendige ressurser dersom evakuering eller tilflukt må skje på kort varsel. Tiltaket skal ikke erstatte den enkeltes ansvar for egenberedskap, men fungere som et supplement og en ekstra sikkerhet i akutte situasjoner.

For at tilfluktsrommene skal kunne fungere etter hensikten, er det nødvendig at disse til enhver tid er tilgjengelige og har tilstrekkelig kapasitet. Det foreslås derfor at tilfluktsrommene ryddes for private eiendeler som i dag oppbevares der, slik at plassen kan disponeres til sitt opprinnelige formål.

Videre foreslås det å utarbeide en tydelig oversikt over hvilke boenheter som skal benytte hvilke tilfluktsrom. Dette vil bidra til å redusere usikkerhet og sikre rask og effektiv organisering ved en akutt situasjon.

Forslaget innebærer at borettslaget anskaffer og lagrer:

Drikkevann: tilstrekkelig for minimum tre døgn for alle beboere

Nødrasjoner: dagsrasjoner beregnet for tre døgn per person

Basalt utstyr: herunder lyskilder, batterier, førstehjelpsutstyr, tepper/filtar, sanitærartikler samt nødvendige redskaper for bruk i tilfluktsrommet

Rutiner og oversikt: etablering av ansvar for årlig kontroll, utskifting av varer med utløpsdato og generelt vedlikehold

Tiltaket er i tråd med nasjonale anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB).

Styrets innstilling
Styret stiller seg positiv til intensjonen og anerkjenner verdien av kollektiv beredskap. Tiltaket er i tråd med nasjonale anbefalinger fra DSB.

Styret vil imidlertid ikke anbefale at det fattes vedtak om innkjøp av beredskapslager på det nåværende tidspunkt. Før et slikt tiltak iverksettes, mener styret at følgende må avklares:

For det første bør tiltaket vurderes opp mot prinsippet om egen-beredskap. DSBs nasjonale anbefalinger er at den enkelte husstand selv skal ha tilstrekkelig mat, vann og utstyr for minimum tre døgn. Et kollektivt beredskapslager i tilfluktsrommene er ikke en lovpålagt oppgave for borettslaget, og styret ønsker å sikre at et slikt tiltak ikke svekker den enkeltes insentiv til å ivareta sin egen beredskap.

For det andre pågår det allerede et arbeid i borettslagets arbeidsgruppe med å vurdere tilstand og eventuelle oppgraderinger av tilfluktsrommene, basert på tilstandsrapport fra 2022/2023. En eventuell etablering av beredskapslager bør ses i sammenheng med dette arbeidet, herunder vurdering av tilgjengelig kapasitet i rommene.

For det tredje gjør styret oppmerksom på at etter sivilbeskyttelsesloven § 21 og tilhørende forskrift er bruk av tilfluktsrom til andre formål i fredstid tillatt, forutsatt at rommenes verneevne ikke reduseres og de kan klargjøres innen 72 timer. Styret kan ikke på lovlig grunnlag kreve at beboere fjerner private eiendeler fra rommene på forhånd.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Borettslaget vedtar å etablere et grunnleggende beredskapslager i tilfluktsrommene, bestående av vann, nødrasjoner og nødvendig utstyr til dekning av alle beboeres behov i minimum tre døgn.

Det vedtas samtidig at tilfluktsrommene skal ryddes for private eiendeler, slik at rommene er fullt tilgjengelige og har tilstrekkelig kapasitet til å ivareta alle beboere ved behov.

Det skal videre utarbeides og vedlikeholdes en oversikt over hvilke boenheter som er tilknyttet de enkelte tilfluktsrommene, for å sikre tydelig organisering og redusere usikkerhet i en beredskapssituasjon.

Styret gis fullmakt til å:

- Fastsette innkjøpsdetaljer og budsjett innenfor forsvarlige økonomiske rammer
- Organisere praktisk gjennomføring, herunder rydding av tilfluktsrom, merking, lagring og etablering av rutiner for vedlikehold og fornying
- Utarbeide og formidle oversikt over tilhørighet til tilfluktsrom for alle boenheter
- Informere beboerne om tiltaket, samt presisere den enkeltes ansvar for egenberedskap i egen bolig.

✕ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:

> Styret vedtar ikke å iverksette innkjøp av beredskapslager på nåværende tidspunkt. Styret gis i stedet fullmakt til å utrede tiltaket nærmere, herunder: Gjennomføre en risikovurdering av behovet for kollektivt beredskapslager sett opp mot prinsippet om individuell egenberedskap og gjeldende anbefalinger fra DSB Vurdere kapasitet og egnethet i borettslagets tilfluktsrom i sammenheng med det pågående arbeidsgruppens arbeid Avklare eventuelle lovmessige forpliktelser og kostnadsramme Styret legger frem resultatet av utredningen for beboerne på en senere generalforsamling før endelig beslutning fattes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **13**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Reservert plass for parkering av tilhenger

Fremmet av: Dennis Alexander Øystad-Larsen

Flere beboere eier tilhenger uten mulighet for oppbevaring av denne.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner utfordringene forslagsstiller beskriver og ser at parkering av tilhengere er et reelt problem som skaper frustrasjon og hærverk.

Styret kan ikke anbefale forslaget slik det foreligger. Styret har i utgangspunktet myndighet til å fastsette parkeringsregler for fellesarealene, men etablering av dedikerte tilhengerplasser forutsetter at det er tilstrekkelig areal tilgjengelig uten at det går ut over ordinære bilparkeringsplasser. Det er i dag ikke avklart om en slik omfordeling er mulig innenfor borettslagets areal og eventuelle reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **9**
Antall stemmer mot saken: **64**
Antall blanke stemmer: **9**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Ønsker 1-2 dedikerte parkeringer for tilhenger ved hvert garasjeanlegg e.., Dette vil avlaste parkering langs Haugerudveien, og dermed redusere antall frustrerte naboer.
> På 'hovedveien' utsettes disse ofte for sabotasje/hærverk. Jeg har opplevd at hjulklosser har blitt fjernet, (med fare for bevegelse på henger - kanskje inn i din parkerte bil?), reg.skilt brettet og knekt, presenningen løsnet, lys og reflekser knust. Har ikke opplevd punktering - enda, men blir ikke overrasket hvis det skjer.
> Dagens garasjer er for smale for annet enn bod/oppbevaring av innbo. Nyere biler/hengere har ikke sjangs. Noen sykler + sommer/vinterdekk m.m, så er det ikke plass til hverken bil eller henger i garasjen.
> Dette må gjerne kompenseres med en slags utlån (gratis, naturligvis) av henger til naboer ved behov (og korrekt førerkortklasse), men da kreves det igjen dedikerte plasser med kontaktinfo.
>
> Forslag til vedtak 2:

> Styret vedtar å utrede om det finnes egnede arealer for dedikert tilhengerparkering innenfor borettslagets eiendom, og hvilke reguleringsmessige rammer som gjelder. Resultatet legges frem på en senere generalforsamling for endelig beslutning.

Antall stemmer for vedtak 1: **2**
Antall stemmer for vedtak 2: **46**
Antall blanke stemmer: **9**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer og minst 2 varamedlemmer. Styreleder og varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlemmer velges for 2 år.

Eva Sjue og Erland Vestby ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er ikke på valg i år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Håvard Bruun (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Aleksander Håvard Bruun

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Amund Bratsberg Lindstad (68 stemmer)
Vegard Halvorsen Vaagan (67 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amund Bratsberg Lindstad
Vegard Halvorsen Vaagan

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marte Helliksen Hvamb (65 stemmer)
Kristine Farestvedt Nesse (65 stemmer)
Camilla Melhus Rolstad (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marte Helliksen Hvamb
Kristine Farestvedt Nesse
Camilla Melhus Rolstad

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Erland Vestby (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erland Vestby

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Amund Bratberg Lindstad (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amund Bratberg Lindstad

11. Valg av valgkomite

Valg komiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling. Medlemmer av valgkomiteen velges for 1 år

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Helen Sørum Ekberg (69 stemmer)
Lauritz Fredrik Galtung (66 stemmer)
Inger Helene Spangen (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Helen Sørum Ekberg
Lauritz Fredrik Galtung
Inger Helene Spangen

12. Valg av representant med vara til Oppsal Vaktmestersentral

Det skal velges representant med vara til sameiermøte i Oppsal Vaktmestersentral. Velges for periode 1 år

Delegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Erland Vestby (69 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erland Vestby

Varadelegert (1 år)

Følgende ble valgt:
Amund Bratberg Lindstad (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Amund Bratberg Lindstad

HUSORDENSREGLER

FOR

SANKTHANSFJELLET BORETTSLAG

Vedtatt 8.5.2017 med hjemmel i borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd

Husordensreglene gjelder for alle som bor i Sankthansfjellet Borettslag.

Husordensreglene er utformet med utgangspunkt i grunnreglene i § 1. Husordensreglene slik de fremgår under er ikke uttømmende, og må sees som presisering av grunnreglene.
Vesentlig mislighold av husordensreglene kan føre til oppsigelse, jf. vedtektene pkt. 7-1.

DEL I GRUNNREGLER

§ 1 Grunnregler

Hver enkelt plikter å verne om borettslagets eiendom og andre fellesverdier med omsorg og respekt og med hensynsfullhet overfor andre.

"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar", jf. borettslagsloven § 5-11 første ledd og vedtektene pkt. 4-1 tredje ledd.

«Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre som man vil», jf. Kardemommebyloven.

DEL II LIVSUTFOLDELSE

§ 2 Støy/rotid mv.

Normal livsutfoldelse skal respekteres.
Det skal være ro i boligene mellom kl. 23 og 07, jf. likevel 2. ledd. Musikkanlegg, radio og tv bør ikke ha slik lydstyrke at det sjenerer naboene unødig. Oppussing eller øving på musikkinstrumenter skal ikke skje etter kl. 21. Lørdager og helligdager skal slike aktiviteter først gjennomføres etter kl. 10. Musikkundervisning krever styrets samtykke.

Dersom man planlegger en fest som kan medføre ekstra støy, skal berørte naboer varsles i forkant.

§ 3 Barns lek

Overfor barn i fri lek skal det utvises toleranse. Ballspill skal likevel ikke skje på borettslagets område, unntatt hvor det særskilt er tilrettelagt for dette. Med ballspill forstås her lagspill og særlig støyende lek ved spill mot vegger o.l.

§ 4 Husdyrhold mv.

Den som har hund eller annet husdyr skal ta særlig hensyn til at dyret ikke skal sjenere andre. Hunder skal føres i bånd på borettslagets område. Avføring fra husdyr skal fjernes straks.

Fóring av fugler og andre dyr må ikke medføre at det blir liggende igjen mat.

DEL III PLIKTER KNYTTET TIL DEN ENKELTE BOLIG

§ 5 Skadeforebyggende tiltak mv.

1. *Tiltak mot sopp/råte*
Lufteventiler i kjellere skal stå åpne hele året for at det ikke skal dannes kondens, med påfølgende fare for sopp og råte. I strenge kuldeperioder kan det likevel være nødvendig å redusere eller hindre trekk ved å tette ventilene. I så fall må ventilene åpnes når kuldeperioden er over.

Det skal ikke oppbevares organisk materiale i krypkjellere grunnet fare for sopp og råte. Beboerne skal inspisere krypkjellerne en gang i året for å undersøke om det har utviklet seg fuktighet.

Blomsterbed langs grunnmur hus/bod må ha en beplantning som ikke kan gi skade på utvendig panel. Klatrende vekst må holdes i god avstand fra vegg ved espalier eller lignende.

2. *Tiltak mot vannlekkasjer*
Beboerne er pliktige til å holde bod og garasjetak fri for løv og annet nedfall. Sluk skal inspiseres vår/høst (grunnet erfaring med vannlekkasjer).
Tremmer på terrasse skal tas bort og nedfall fjernes ved behov.

3. *Utvendig vannkran*
Utvendig vannkran er den enkeltes ansvar. Utvendig vannkran skal tappes og stenges før vinteren.

4. *Brannvarslere/brannslukningsutstyr*
Beboerne er ansvarlig for å vedlikeholde brannvarslere og brannsluknings-utstyr. Disse skal kontrolleres av beboerne jevnlig og minst en gang i året. Andelseier skal skifte batteri i røykvarsler. Borettslaget har ansvar for å skifte/montere utstyr.

5. *Melding av skader til styret*
Skader som hører under borettslagets ansvar etter borettslagsloven og vedtekter med eventuelle tilhørende følgeskader skal meldes styret snarest.

§ 6 Sanitæranlegg/røropplegg

Det må kun kastes toalettpapir i klosettene. Brannfarlig væske skal leveres på miljøstasjon. Fett skal ikke helles i toalett eller vask. Sluk på bad og vaskerom skal renses med jevne mellomrom. Alle leiligheter har innvendig stoppekran for vann. I tillegg er det en utvendig stoppekran for hver rekke. Alle må kjenne til hvor stoppekraner befinner seg (plassering er merket på husvegg). Det er utarbeidet kart som er utlevert alle husstander. Disse skal oppbevares i boligen.

§ 7 Fellesantenneanlegg (kabelanlegget).

Fellesanlegget for tv, radio og internett må bare tilknyttes godkjente mottaker-apparater, og det må bare benyttes for koblingsutstyr som er laget for dette formålet. Inngrep i anlegget må kun utføres av fagfolk. Feil bruk/utstyr kan medføre forstyrrelser andre steder i borettslaget. Ved feil skal signalleverandør kontaktes direkte. Det skal imidlertid først avklares med naboer for å finne ut om feilen er lokal eller gjelder hele anlegget.

Det er ikke tillatt for andelseier å montere utvendig antenne mv. på boligen dersom det er innsyn til anlegget.

---00---

Det vises for øvrig til vedtektene pkt. 4 og 5 som fastlegger den enkeltes ansvar for vedlikehold av boligen.

DEL III FELLESAREALER

§ 8 Fellesarealer

Fellesarealer kan ikke eksklusivt knyttes til en eller flere bestemte boliger verken med gjerde, hekk e.l. uten styrets skriftlige samtykke.

Det er ikke tillatt å felle trær på fellesarealer uten styrets samtykke. Søknad om felling skal fremsettes skriftlig til styret eller den styret har bemyndiget. Felling uten samtykke innebærer som hovedregel politianmeldelse. Styret fastsetter regler for trefelling.

§ 9 Søppelanlegg

Det skal holdes orden ved søppelanleggene. Renovasjonsetaten tar ikke med seg søppel som ikke får plass i beholderne. Dersom det er fullt, skal avfallet oppbevares hjemme (f.eks. i utebod) til det er tømt.

Kildesortering skal respekteres. Større avfallsobjekter som innbo, klær eller avfall fra oppussing skal bortkjøres for egen regning eller leveres via returordning.

§ 10 Parkering

Borettslagets boligområde er bilfritt. Bilkjøring og annen bruk av motorisert kjøretøy på borettslagets eiendom må kun skje for av/pålessing av tunge varer, transport av syke/ funksjons-hemmede o.l.

Parkering skal primært skje i garasje eller på fast tildelt parkeringsplass for de som ikke har garasje. Garasjene skal benyttes.

Elbil og hybridbil skal ikke lades fra garasje. Det skal heller ikke benyttes kupévarmer.

Styret fastsetter nærmere regler for parkering, herunder for bruk av gjestekort mv. Skilt som er satt opp av borettslagets styre skal respekteres.

Parkering i strid med ovennevnte regler kan medføre gebyr eller borttauing for eiers regning og risiko.

Styret kan gi dispensasjon fra parkeringsreglene ved sykdom og uførhet.

Vedtekter

for Sankthansfjellet Borettslag org. nr. 950 266 465
vedtatt på ordinær generalforsamling 27.april 2006 med endringer
2.juni 2008, 27.mai 2013, 26.mai 2014, 19.mai 2020,
28.mai 2021, 27.mai 2022 og 21.mai 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sankthansfjellet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS.

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

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

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 pkt. 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. Styret skal 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd 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, mot at styret og berørte naboer underrettes.

(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 Garasje
(1) Garasje tilknyttet andel med rett til å bruke bolig følger med ved overdragelse av bolig.

(2) Andelseiere kan bytte garasje innbyrdes. Bytte av garasje skal dokumenteres overfor styret for å være gyldig.

(3) Andelseier kan uten styrets godkjenning overlate bruken av garasje tilknyttet bolig til andre. Overlating av bruk kan likevel ikke uten styrets godkjenning skje til andre enn beboere i borettslaget.

4-4 Laderett
(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-5 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, varmepumpe, pergola og gjerder, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Innvendige forandringer i boligene som har virkning for andre eller som innebærer endring i bærende konstruksjoner, kan ikke foretas uten styrets samtykke. Merkostnader for borettslaget som følge av forandringer i bolig/bod utover originalstandard, herunder følgeskader, skal bæres av andelseier. Alle planlagte endringer (også tilfeller hvor styrets samtykke ikke kreves) skal meldes styret senest én måned før de planlegges iverksatt.

5. Vedlikehold

5-1Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Borettslaget kan kontrollere det elektriske anlegget iht. gjeldende regler om helse, miljø og sikkerhet i borettslaget, og kan pålegge andelseieren å utbedre eller skifte ut defekte og/eller farlige elektriske installasjoner. Borettslaget kan kontrollere rør, varmtvannsbereder mv. og pålegge andelseier å utbedre eller skifte ut defekte installasjoner hvor det kan være fare for lekkasje. Blir slik utbedring/utskifting ikke gjennomført innen frist fastsatt av styret, kan borettslaget utbedre på andelseierens bekostning.

(3) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ytterdører *og* verandadører. Følgeskader som skyldes dårlig håndverksmessig utførelse ved utskifting, eller manglende vedlikehold knyttet til slike dører, er beboers ansvar. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og utskifting av ildsted (ovn/peis) som omfatter pipeløp innvendig og pipe over tak.

(4) Videre plikter andelseier å sørge for hensiktsmessig beskyttelse av papptekking på terrasse ved trelemmer e.l. samt vedlikehold og ved behov skifte ut disse.

(5) Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av opparbeidet areal i tilknytning til bolig, herunder heller, gjerder mv. som andelseier eller tidligere andelseiere selv har anbrakt.

(6) Det er en forutsetning for borettslagets ansvar for vedlikehold og utskifting av original verandakasse at jord er sikret slik at det ikke oppstår skade.

(7) Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger med vannlås/sluk. Andelseier skal også rense takrenner med nedløp på terrasser.

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

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

(10) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold herunder reparasjon og utskifting i boligen, som skulle vært utført av tidligere andelseier.

(11) For garasje tilknyttet andelseiers bolig gjelder reglene om andelseiers vedlikeholdsplikt så langt de passer.

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 og utskifting av vinduer. Andelseier må bære merkostnader ved utskifting av spesialtilpassete løsninger (f.eks. vinduer ut over original plassering/antall). Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold og utskifting av pappbeskyttelse på terrasser i annen etasje.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like og skifte ut ved behov. 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 reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Jf. likevel 4-4 (3) om ansvar for å dekke merkonstander ved forandringer. Borettslaget skal også sørge for at fuktnivået i krypkjeller holdes på et forsvarlig nivå og dekke ev. kostnader forbundet med dette

(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 Påbygg og andre bygningsmessige tiltak
(1) Forandringer som i ikke uvesentlig grad vil endre på husenes opprinnelige karakter, må ikke foretas uten samtykke av styret. Dersom det kreves tillatelse fra Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune, skal andelseier innhente byggetillatelse etter at styrets samtykke er gitt. Før forandring skjer skal kopi av etatens godkjennelse sendes styret. Det skal tas rimelig hensyn til hva de nærmeste berørte naboer mener om den påtenkte forandring.

(2) Ved utbygging i henhold til utbyggingsløsninger i godkjent bebyggelsesplan for borettslaget, skal utbyggingsløsning godkjennes av styret.

(3) Påbygging og andre bygningsmessige tiltak skal utføres i henhold til de enhver tid gjeldende regler.

(4) Andelseier er ansvarlig for å tegne byggherre(tiltakshaver) forsikring for oppføringsfasen forhold som ikke dekkes av borettslagets forsikring i oppføringsfasen. Andelseier må bære kostnadene ved skader dersom slik forsikring ikke er tegnet for byggeperioden.

(5) Ved tilbygg tilkommer tillegg i husleie for å gi dekning for økte utgifter til ytre vedlikehold, forsikring, offentlige avgifter mv.

(6) Ved utbygging på fellesarealer skal andelseier betale tomtepris til borettslaget.

(7) Ansvaret for bygget går over på borettslaget når dette er inspisert og godkjent av byggteknisk ekspertise som borettslaget besørger. Kostnadene for inspeksjon skal dekkes av andelseier.

(8) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter. Andelseier bærer det økonomiske ansvaret for utbedring av skader på bygning som følge av brudd på forskrifter, konstruksjonsfeil og/eller håndverksmessige feil. Dette gjelder både mht. tilbygg, forandringer og utskifting av vinduer, dører m.v., som andelseier eller tidligere andelseiere har fått utført.

5-4 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold eller forhold omtalt i 5-3 ovenfor til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget for andelseiers regning.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to / høyst fire andre styremedlemmer, med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden er ett år for styreleder, to år for de andre styremedlemmene. 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin 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. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

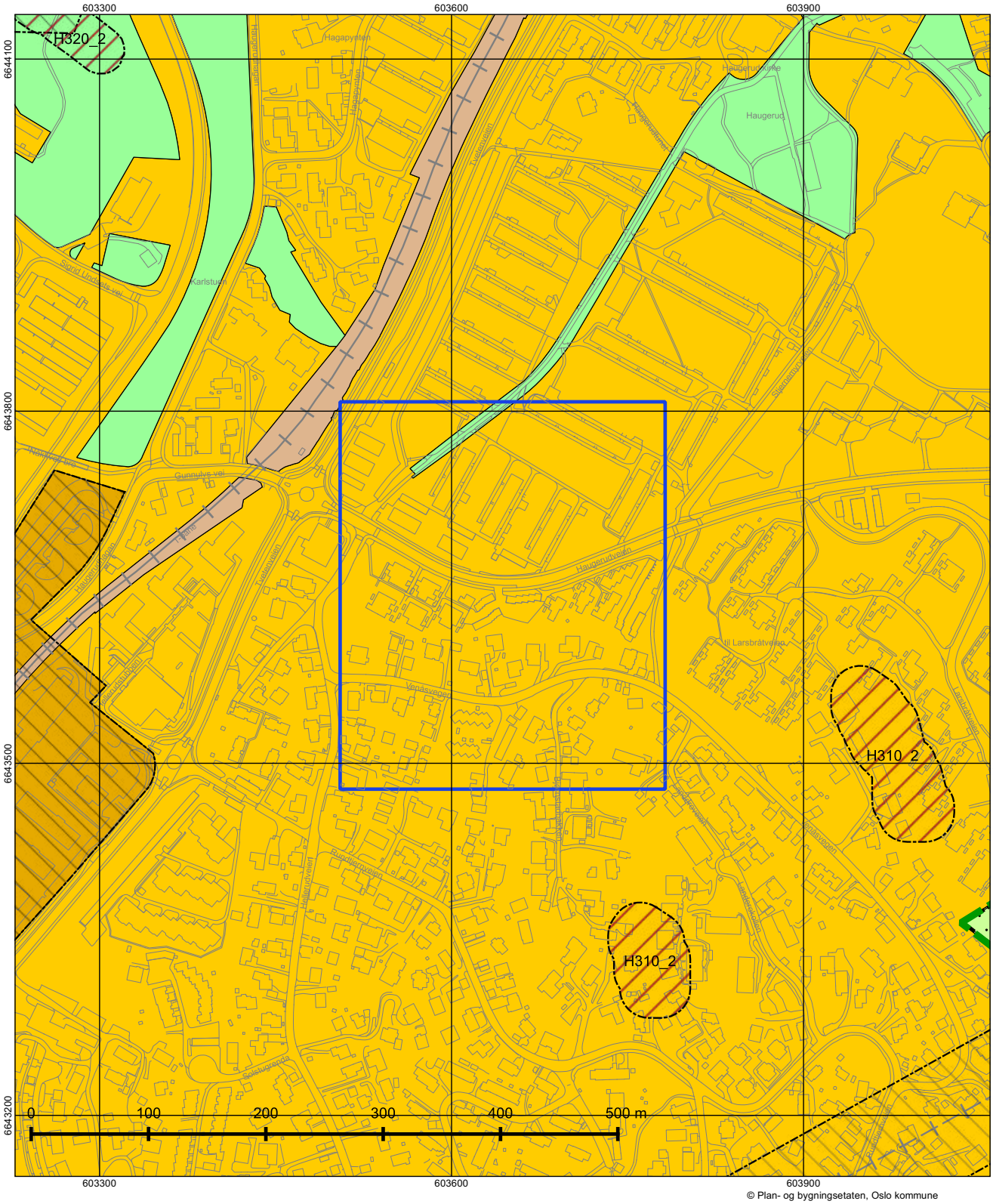
PlottID/Best.nr: 164243/ 86541615
Adresse: Haugerudveien 55
Gnr/Bnr: 140/51
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164243/86541615
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

V110702

Mindre vesentlig endring for Haugerudveien 1-63 og Larsbråtveien 1-263,Felt G og D, St.Hansfjellet borettslag som vist på kart merket ØIP-2002-13 datert 23.4.2002.Se plan- og fasadetegninger i saksfremstillingen.

Vedtaksdato: 11.07.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200107563
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se plan- og fasadetegninger i saksfremstillingen.
Knytning(er) mot andre planer: S-2367, S-1137, S-1912, S-2213, 200107563

Dokumentet består av 11 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Endrede reguleringsbestemmelser for Felt G og D innenfor S-1137, vedtatt 30.06.64
gnr 140 bnr 51 og gnr 141 bnr 126 og 351

Endringer med uthevet skrift

Reguleringsplan for Haugerud, gnr.141, samt deler av Hellerud gnr.143, og Tveten gnr.140.

§ 1. Det regulerte område er begrenset med rød stiplet strek og inndelt i felter med bokstavbetegnelsen A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, S og T. Offentlige veier er vist med gult, turveier med grønt og forstadsbane med fiolett.

§ 2. Felt A reguleres til tomt for skole med idrettsplass.

§ 3. Felt B reguleres til tomt for daghjem.

§ 4. Felt C reguleres til tomt for trygdebolig i to etasjer og til nærhets- butikk med parkeringsplass. I forbindelse med nærhetsbutikken skal det skaffes oppstillingsplass til 1 bil pr. 100 m2 gulv til bruk for forretningens eget behov. Parkeringsplassen skal gi plass til annen trafikk med i alt minst 250 bilplasser.

§ 5. Feltene D, E, F, G, H og M reguleres til boligbebyggelse slik:
Felt D rekkehus: maks. 2 etasjer. **Maks. tillatt %TU = 35%.**
"U" betyr utnyttelsesgrad, dvs. brutto gulvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med brutto grunnareal.

Felt E åpen blokkbebyggelse i 4 etasje og barnehage samt et parkeringshus i to etasjer. U maks. 0,5.

Felt F høyhus i maks. 12 etasjer og kjeller over terreng.
Felt G en/tomannsboliger i maks. 2 etasjer. **Maks. tillatt %TU = 39%.**
Felt H en/tomannsboliger i maks. 2 etasjer. U maks. 0,15.
Felt M eneboliger i maks. 2 etasjer. U maks. 0,12.

Det skal innenfor de enkelte felter skaffes biloppstillings- plass tilsvarende 1,5 bil pr. leilighet.
Feltene G og D kan tilbygges innenfor omrisset av bebyggelse slik som vist på kart merket ØIP-2002 – 13, datert 23.04.02 og tegninger merket 9912, 9913, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918 og 9919 på sidene 14 – 21, utarbeidet av arkitektkontoret Torbjørn Rodahl AS, datert 10.05.01, og tabell over tilbyggingsmuligheter for hvert hus, datert 10.05.01 på sidene 22 - 26. Plankart, tegninger og tabell er bindende for utførelsen. Viste innendørs planløsninger er ikke bindende.

§ 6. Felt I reguleres til biloppstillingsplasser eventuelt i flere plan til bruk for offentlig turparkering samt til supplering av behovet for feltene E og F.

§ 7. Felt L reguleres til industri med utnyttelsesgrad maks. 0,8.

Byplanrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Forprosjekt som også angir anvendelsen, må derfor være innsendt til og godkjent av byplanrådet før bygge- anmeldelse sendes inn.

Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m og største takhøyde ikke 13 m over terreng.

Minst 1/3 av nettotomt skal være ubebygget og holdes fri for skur og utelagring. Ingen bygning må oppføres nærmere nabogrense enn 10 m.

Det skal skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn.

Det skal være vist 1 biloppstillingsplass pr. 100 gulvm. for industri og 1 plass pr. 200 gulvm. for lager, eller 1 biloppstillingsplass pr. 50 gulvm.

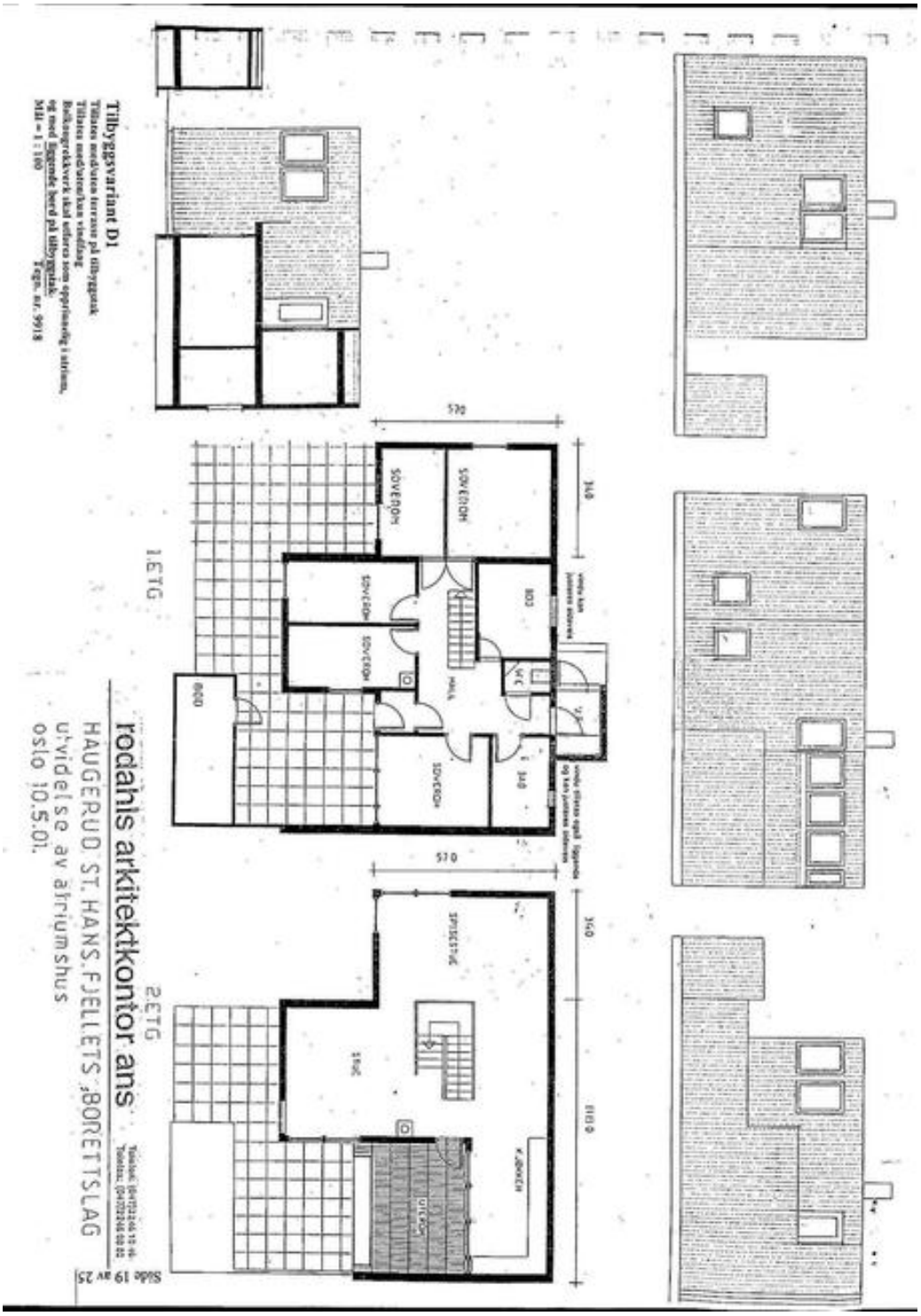
I industristrøk er det ikke tillatt å innrede butikker, fryseboksanlegg o.lign. Det er bare tillatt å oppføre kontorlokaler som hører til industri- bedriften.

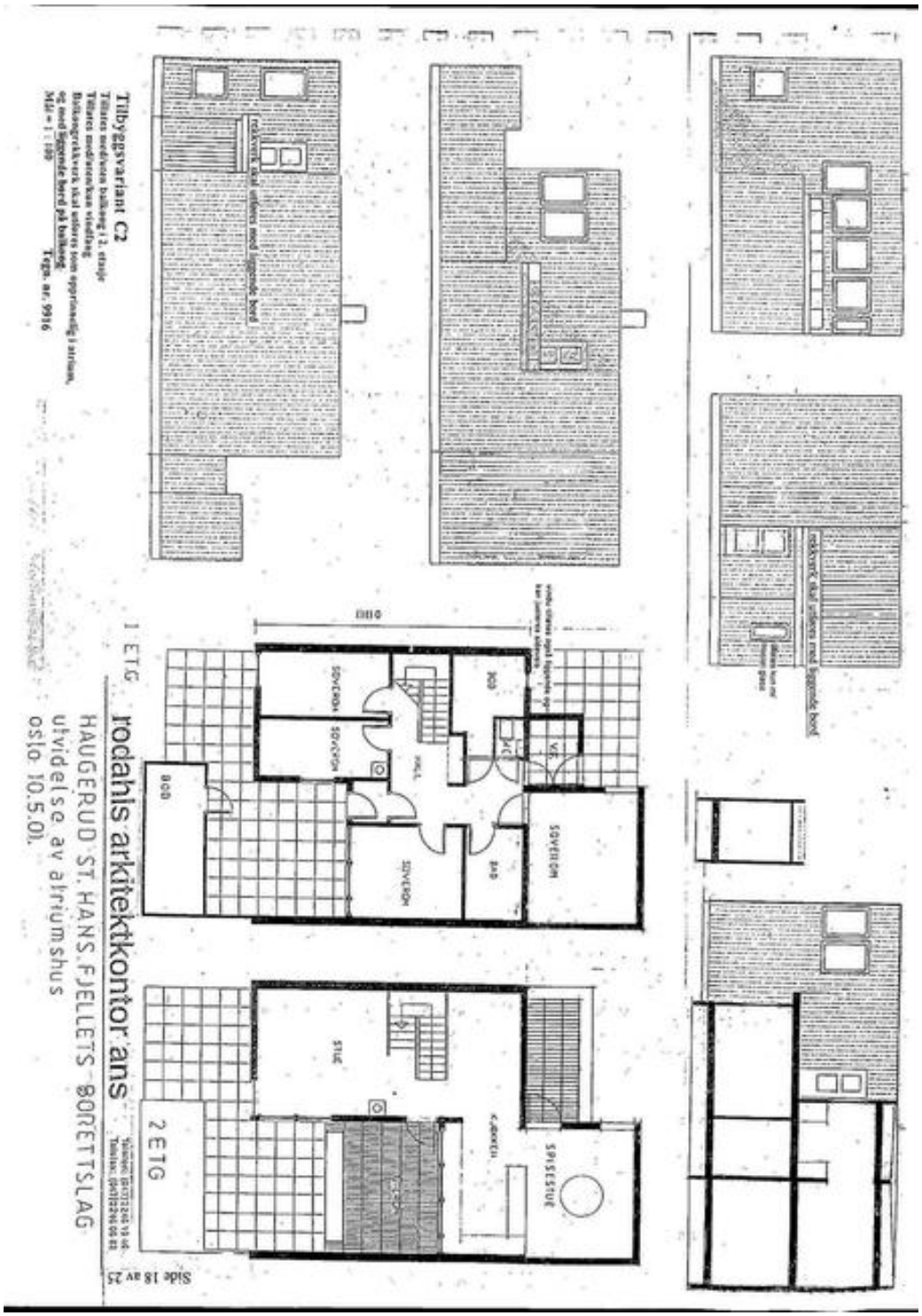
§ 8. Feltene S og T reguleres til offentlige formål.

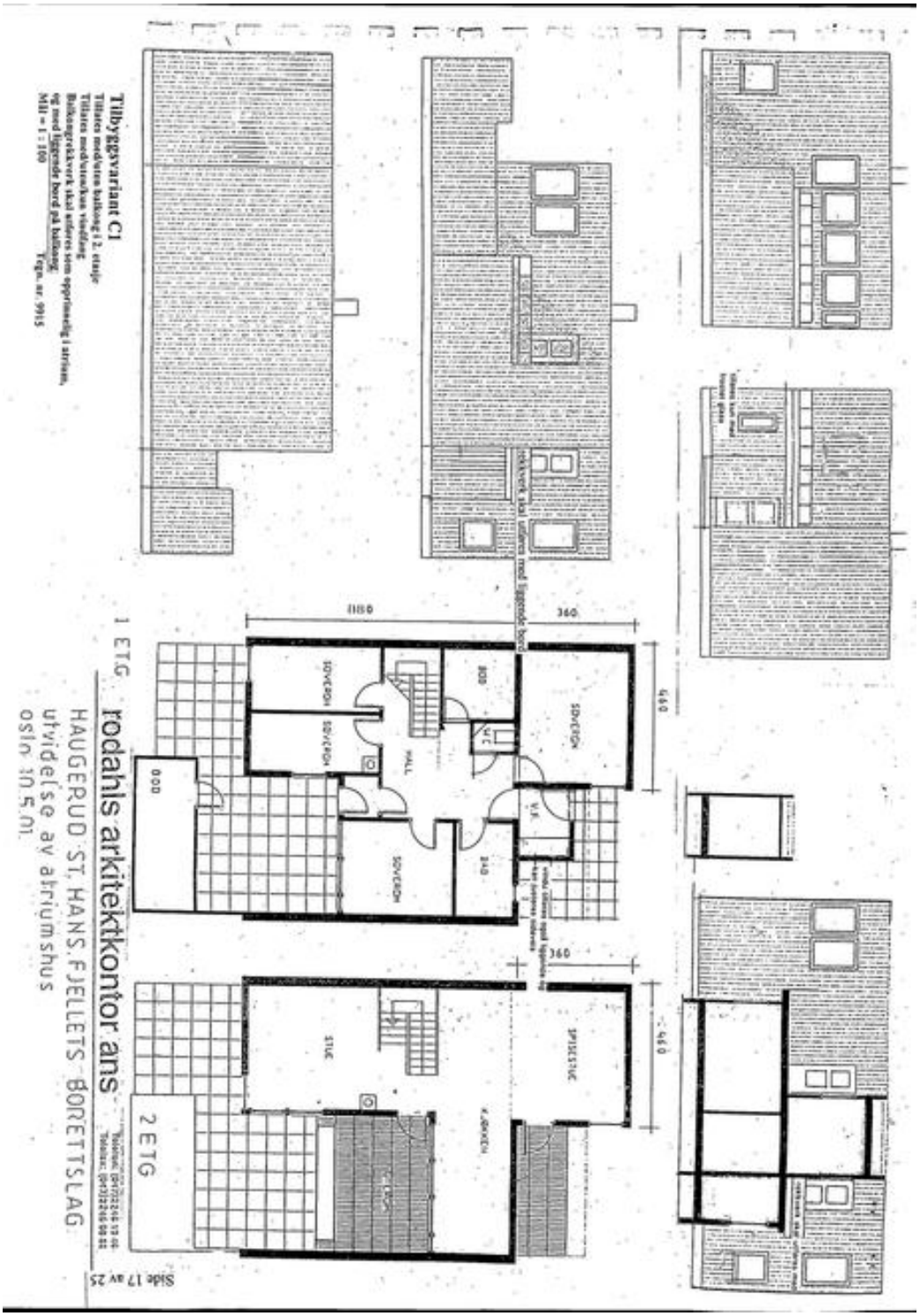
§ 9. Før innsendelse av byggemelding må det foreligge:
a) godkjent bebyggelsesplan.
b) godkjent plan i 1:500 for alle utendørsanlegg så som biloppstillingsplasser, lekeplasser, oppholdsplasser, interne veier, tørkestativ, søppelkasser ol. samt for planering, terrassering og beplantning, jfr. bygnings-vedtektenes paragraf 149. Planen forelegges byplanrådet til uttalelse før den behandles av bygningsrådet. Bebyggelsesplan for felt F forelegges bystyret.

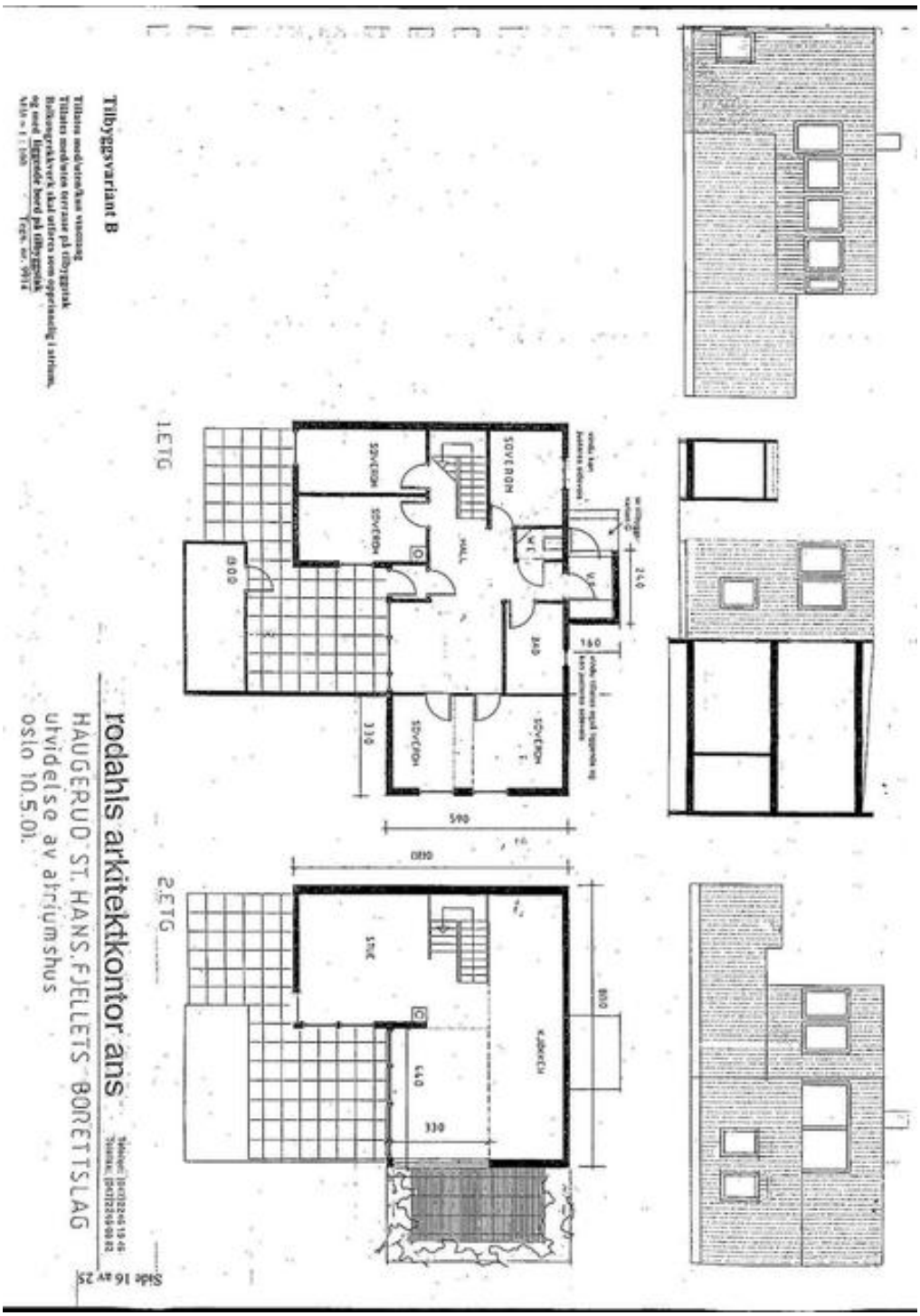
§ 10. Forskjellige bestemmelser:
a) Bebyggelsen skal holdes innenfor de ytre byggelinjer**/grenser** som er vist på de forskjellige felter.
b) Gjerder eller annen form for grensemerker tillates bare etter godkjennelse av byplanrådet som også kan kreve oppsatt gjerde mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn tilsier det.
c) Det skal være fri ferdsel over sammen hengende åpne arealer som er regulert til boligblokkbebyggelse.
d) Hver boligblokk skal ha fellesantenne for fjernsyn og radio.
e) Det må ikke etableres private servitutter i strid med disse vedtekter.
f) Unntak fra disse vedtekter kan tillates av byplanrådet med hjemmel i bygningsloven.

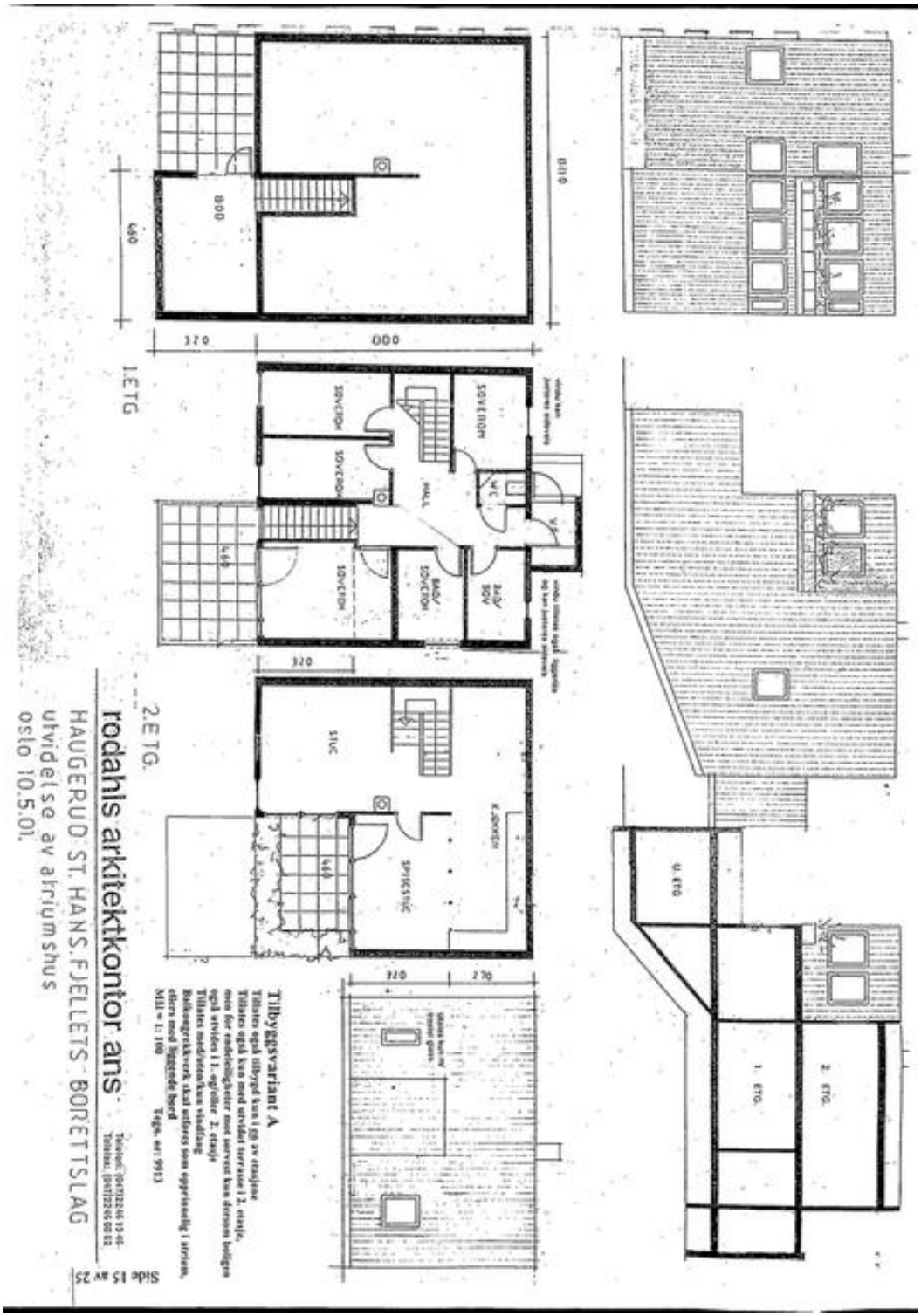
På de følgende 8 sider vises tegningene merket 9912, 9913, 9914, 9915, 9916, 9917, 9918 og 9919

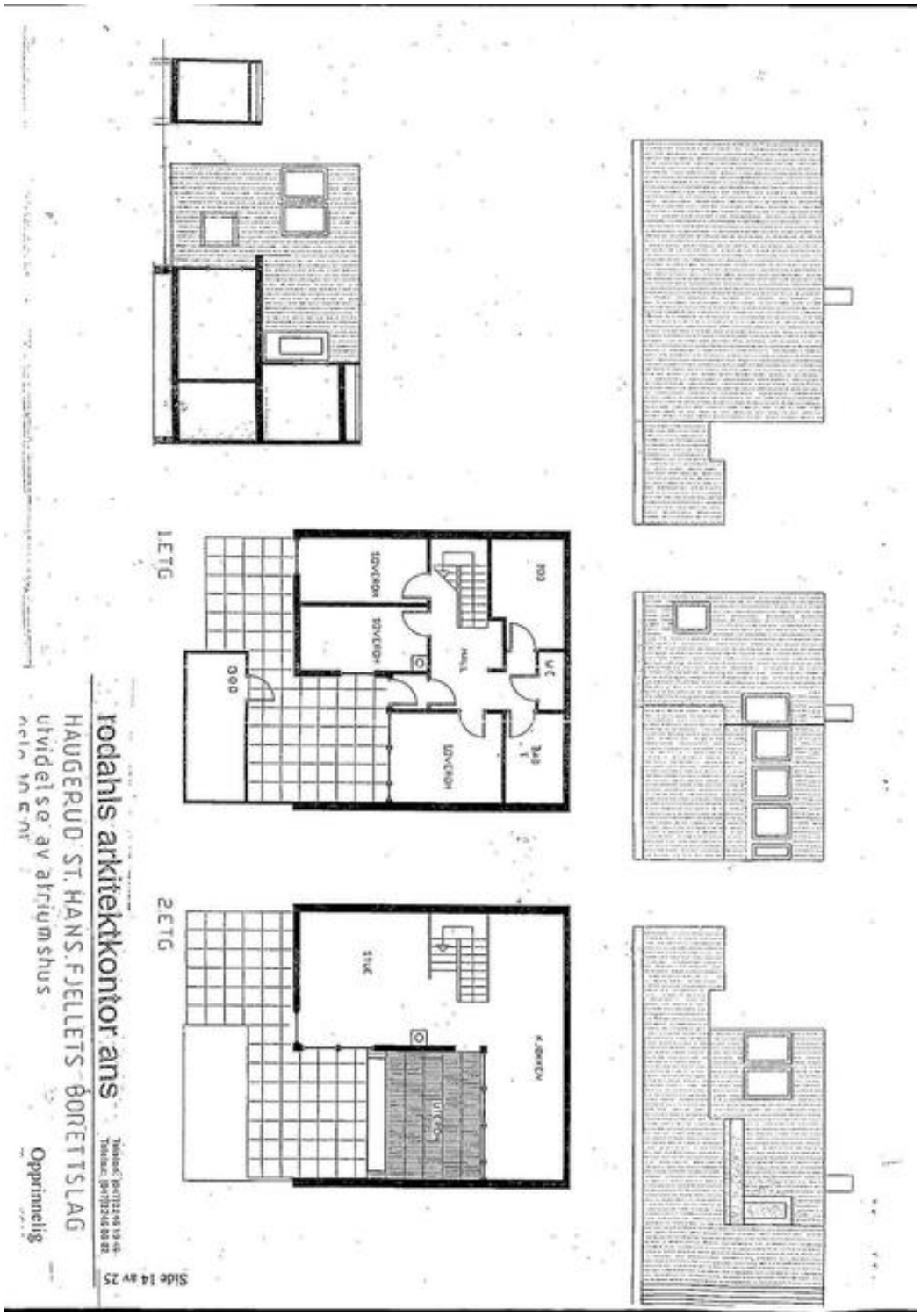

Tilbyggsvariant D1
1ETG
2ETG
SOVEROM
BOD
570
340
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.

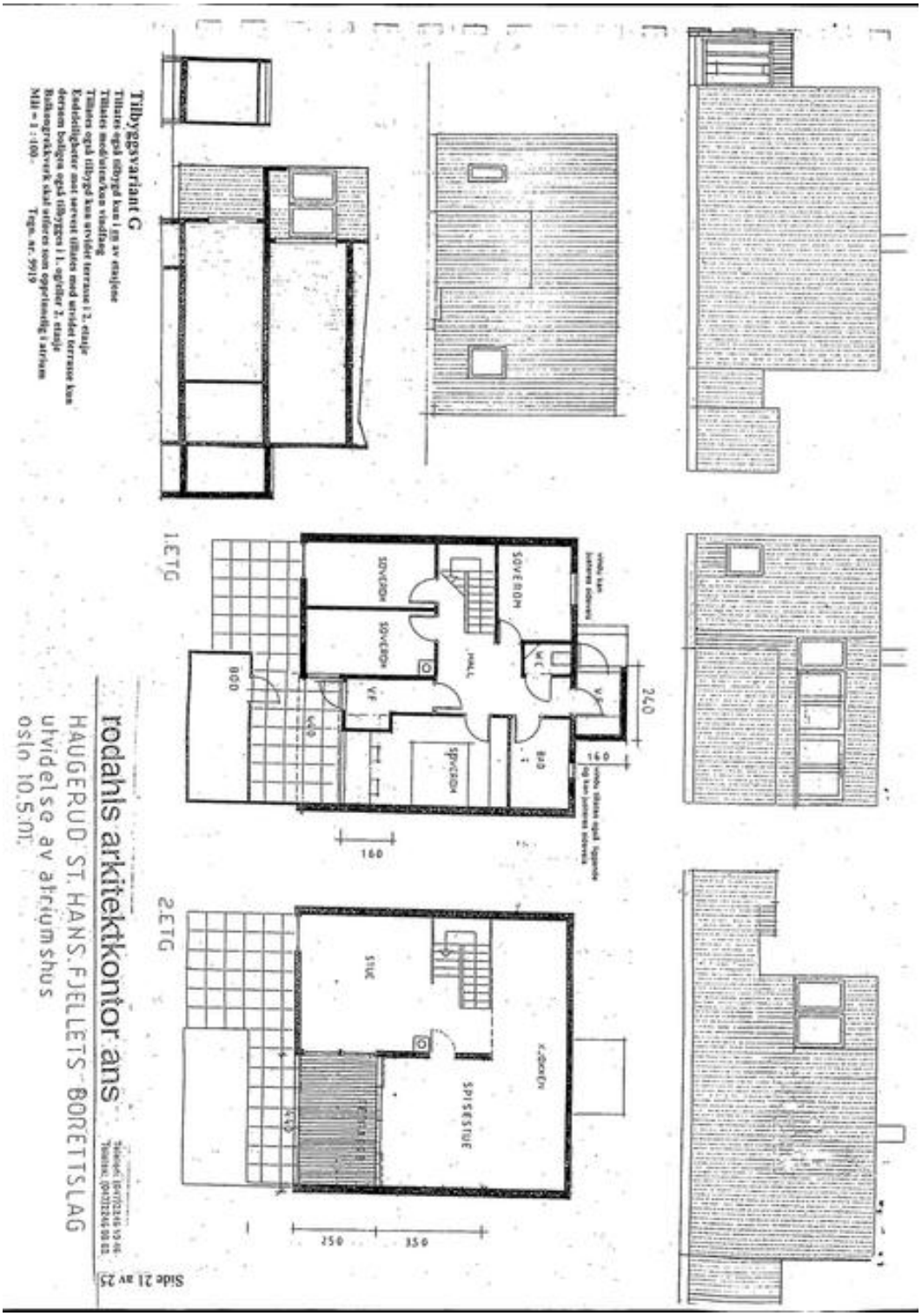

Tilbyggsvariant C2
1 ETG
2 ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av altrumshus
oslo 10.5.01.
SOVEROM
BAD
STUE
SPISESTUE
Side 18 av 25

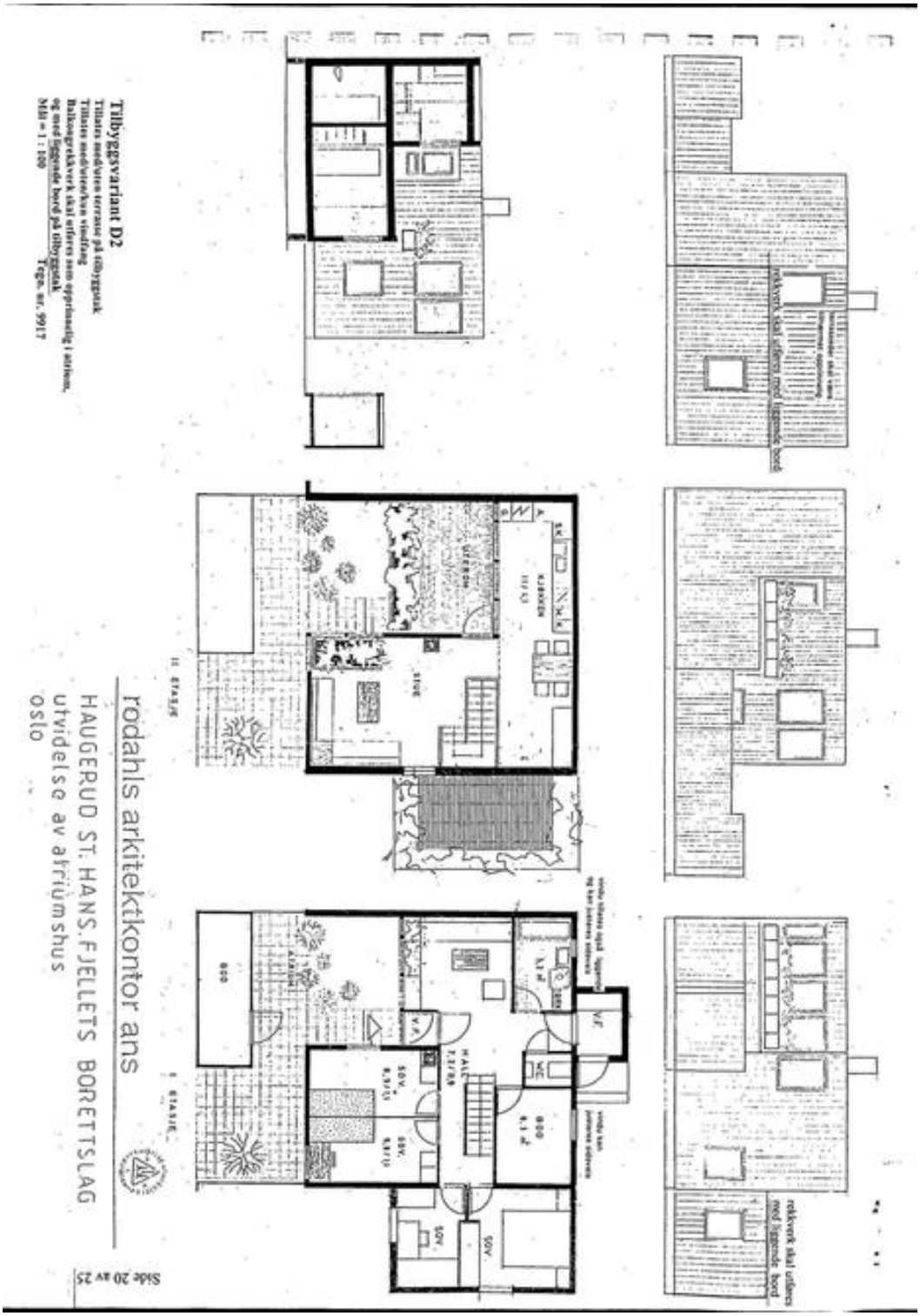

Tilbyggsvariant C1
1 ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01
2 ETG
Side 17 av 25


Tilbyggsvariant B
1ETG
2ETG
SOVEROM
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS.FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.


1.ETG
2.ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.
Tilbyggsvariant A
Side 15 av 25


1ETG
2ETG
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
Opprinnelig


Tilbyggsvariant G
1.ETG
2.ETG
SOVEROM
STUE
SPISESTUE
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS.FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av atriumshus
oslo 10.5.01.


Tilbyggsvariant D2
Tillatelse med/uten terrasse på tilbyggstak
Tillatelse med/uten/bare vindfang
Balkongrekkverk skal utføres som opprinnelig i stein,
og med liggende bord på tilbyggstak
M&h = 1 : 100
Tegn. nr. 9917
rodahls arkitektkontor ans
HAUGERUD ST. HANS FJELLETS BORETTSLAG
utvidelse av fritidshus
oslo
Side 20 av 25

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * OSLO 1

OVe/LEK

KOPI

Oslo, den 19.3.1973

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 1[illegible]0, bnr.51, Haugerudveien 53-55-57

Journalnr.
68/1103

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
18.8.1972

Bygningens art
Rekkehus

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

Byggemelder
Ark. ne. Cappelen - Rodahl, Jac. Aallsgt. 28, Oslo 3

Ansvarshavende
Tömmerm. Mathias Helseth, c/o Ringsaker hus, Konventvn. 100, Oslo 2

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

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

OVe

Overingeniör
Olav Vevle

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

KL. C15. 4000. ANDVORD. 25/6/72. –

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bjørg og Øistein Nilsen
Haugerudveien 55

0674 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	900102354	93/62019

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Arild R. Johannessen	3. desember 1993

Arbeidssted : 140/0051 Haugerudveien 55
Byggherre : Bjørg og Øistein Nilsen, Haugerudveien 55, 0674 OSLO
Arbeidets art: UTV. AV 2.ETG. INNBYGGING AV REKK EHUS - REKKEHUS

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

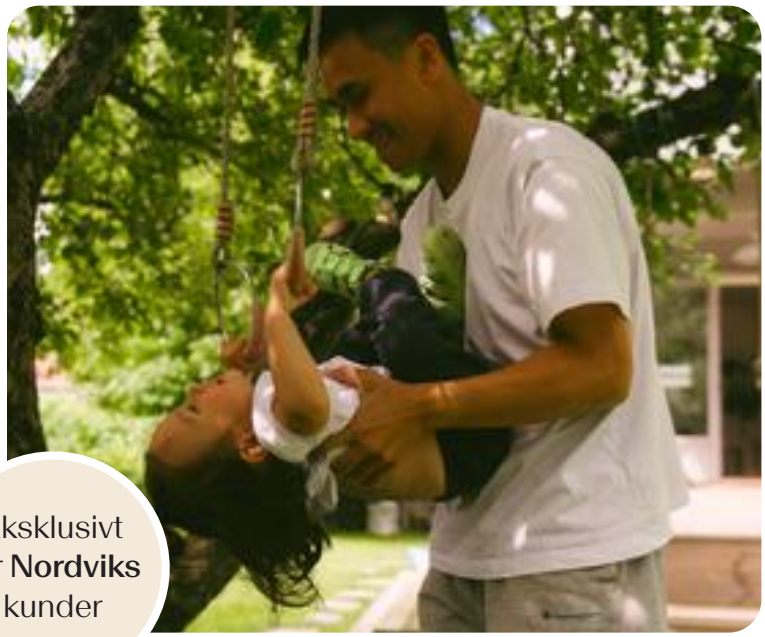
Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 29-0312/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Haugerudveien 55, 0674 OSLO

Matrikkel: Gnr 140, bnr 51 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 29.10.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Torshov **Saksbehandler:** Marita Husum Nilsen **Telefon:** 980 18 030 **E-post:** m.nilsen@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030