NORDVIK

Hallagerbakken 78F

2 soverom | 112 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Hallagerbakken 78F

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
143	Kontaktinfo
146	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
149	Forbrukerinformasjon om budgivning
150	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.09.2026









Nøkkelinformasjon

FANTASTISK FJORDUTSIKT | Lekkert rekkehus o/2 plan | Betydelig oppgradert i 2019 | Tilbaketrukket og barnevennlig

Prisantydning	**7 190 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**7 406 496,-**
Fellesgjeld	**207 000,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 782,-**
BRA-i	**112 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**1981**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Hallagerbakken 78F | Et tilbaketrukket og innholdsrikt rekkehus med svært barnevennlig beliggennhet, skjermet fra støy. Boligen har fantastisk utsikt mot fjorden og Holmenkollen. Her får kjøper gleden av en optimal planløsning over to etasjer, bestående av luftig stue med utgang til balkong m/fantastisk utsikt, lekkert kjøkken fra 2019, to gode soverom, delikat bad og toalettrom fra 2019, balkong med adkomst fra soverom, samt flere boder. Hageflekk i tilknytning til inngangspartiet.

Verdt å merke seg:
- Tilbaketrukket og innholdsrikt rekkehus o/2 plan
- Fantastisk fjordutsikt
- To balkonger
- Delikat bad og wc (2019)
- Lekkert kjøkken (2019)
- Hageflekk
- Hallagerbakken skolekrets
- Kort sykkeltur til Hvervenbukta
- Marka og sentrumsnært

Planløsning

1. Etasje









































Planløsning

















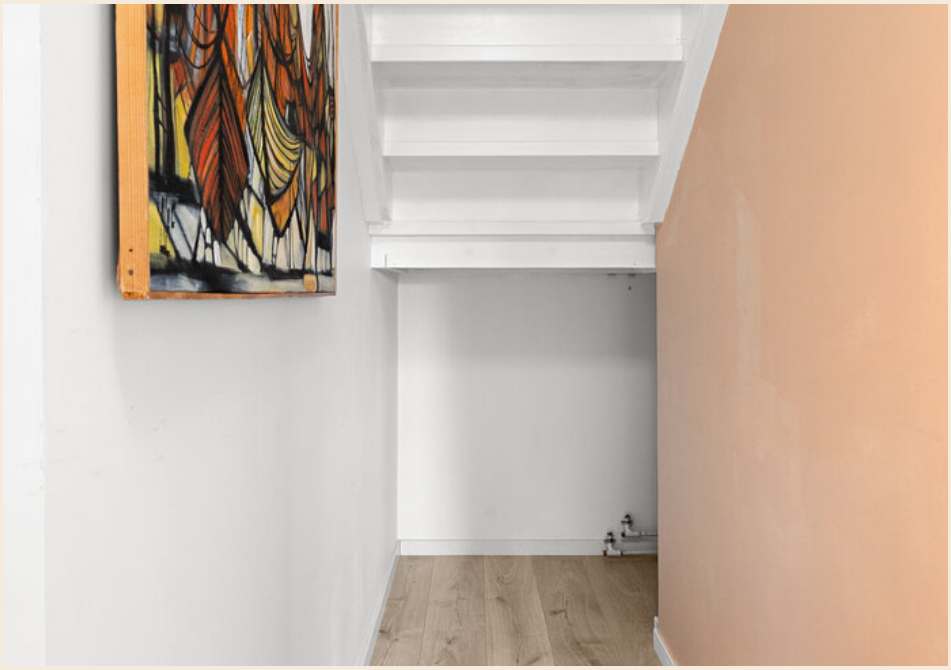





































78





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
18-0140/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Andel)

Adresse og betegnelse
Hallagerbakken 78F, 1256 OSLO
Gnr 185, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 81 i Hallagerbakken Borettslag, org.nr. 948758946

Selgere
Inger Helene Bratberg
Jan Huse

Kjøpesum og omkostninger
7 190 000,- (Prisantydning)
207 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 397 000,- (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))
---
7 406 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 421 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1981

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 112 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 128 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 54 kvm. Trapperom, bod, bad/vaskerom, toalettrom og 2 soverom
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 6 kvm. Terrasse

1. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue m/trapp, åpent kjøkken
BRA-e: 6 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 9 kvm. Balkong

-2. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bod/verksted
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller: ca. 13 m² i egen del som er adskilt, med høyde ca. 1,52 (tilfeldig målt). Romhøyde under 1,90 m er ikke måleverdig areal.
Bod/verksted er med takhøyde ca. 2,0 m og er oppmålt til ca. 10,5 m².
Leiligheten disponerer ekstern bod i nabobygg på ca. 5,7 m².

Innhold
Boligen går over to etasjer og inneholder:
1. etasje: Entré, stue m/trapp, åpent kjøkken. Utgang fra stue til balkong på ca. 9 m².
Underetasje: Trapperom, bod, bad/vaskerom, toalettrom og 2 soverom. Utgang fra soverom til balkong på ca. 6 m².

Bod i kjeller: ca. 13 m² i egen del som er adskilt, med høyde ca. 1,52 (tilfeldig målt. Romhøyde under 1,90 m er ikke måleverdig areal.
Bod/verksted er med takhøyde ca. 2,0 m og er oppmålt til ca. 10,5 m².
Leiligheten disponerer ekstern bod i nabobygg på ca. 5,7 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
-Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Stedvis flere bord med råte i nedkant mot gulv.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde men anbefales på generelt grunnlag å heve høyde for å ivareta sikkerhet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Ved kontroll ble det registrert at det er benyttet plastfolie på varm side av ytterveggen. Dagens byggtekniske anbefalinger tilsier at bruk av dampsperre/plastfolie på innsiden av vegger mot terreng bør vurderes nøye, da murkonstruksjoner under terreng ofte vil inneholde eller være utsatt for fuktpåvirkning. En tett dampsperre kan i enkelte tilfeller redusere konstruksjonens uttørkingsmuligheter mot inneluften.
- Det er utført hulltaking i utforet vegg under trapp, og fuktmålinger er foretatt med Protimeter MMS 3. Målingene gir informasjon om forholdene på måletidspunktet, men kan ikke utelukke lokale eller framtidige fuktproblemer i øvrige deler av konstruksjonen. Det ble i prøveområdet konstatert noe forhøyede verdier som indikerer fukt i konstruksjonen.
- På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrensede inspeksjonsmuligheter kan tilstanden på de bakenforliggende murveggene ikke verifiseres fullt ut uten mer omfattende undersøkelser. Dersom det planlegges oppgraderinger eller ombyggingsarbeider, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge veggenes oppbygging.

Innvendig > Innvendige dører
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Boligen har delvis fornyet røranlegg med rør-i-rør-system, men opprinnelige tilførselsledninger i kobber er fortsatt i bruk. Disse har høy alder og representerer økt risiko for lekkasje og materialtretthet. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at tilstanden samlet vurderes til TG2, hvor alder og restlevetid på opprinnelige ledninger trekker ned fra TG1.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)
- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Kjøkken > 1. etasje > Åpent kjøkken > Overflater og innredning
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
- Det er registrert stedvise sprekker i overgangen mellom gulv og vegg i tre av fire hjørner. Mykfugen i overgangene har revnet/løsnet, og gulvet fremstår lokalt som nedsunket i forhold til veggene.
- Årsaken til forholdet er ikke kjent. Skadebildet kan indikere bevegelse eller svikt i underliggende konstruksjon, eksempelvis mangelfull avstivning/stivhet i undergulvet under påstøpen. Det kan imidlertid ikke konkluderes med årsak på bakgrunn av den visuelle kontrollen alene.

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
- Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:
- Pulttakskonstruksjon med innvendig mønt himling.

Utvendig > Bygning, generelt:
- Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Innvendig > Kjellerrom:
- Kjellerbod/verksted på ca. 10 m². Adkomst videre til areal for lagring med takhøyde ca. 1,5 m. Støpt kjellergulv med gulvsluk, platekledde vegger og himling.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv):
- Sentralvarme til radiatorer i borettslaget. Dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og er ikke videre vurdert.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Hulltaking fra tilliggende konstruksjon er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å etablere kontrollhull på egnet sted uten inngrep i betong-/murkonstruksjon. Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8. Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Parkering
Borettslaget har 18 parkeringsplasser på garasjetaket som leies ut etter venteliste. I tillegg er det 58 parkeringsplasser som benyttes etter «førstemann til mølla»-prinsippet.

Borettslaget har også 18 gjesteparkeringsplasser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- AD oppussing , høst 19. Firmaet har gått konkurs.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- AD oppussing.

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, faglært.
- Tak, via borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei.
- Firmaet (AD)har gått konkurs.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- El bil ladere tilgjengelig i borettslaget.

Bygningssakkyndig
Per Eddie Ekrem

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 med byggeår 1981 oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med pulttakskonstruksjon tekket med papp.
Fasader med beiset stående kledning og aluminiumsbelagte vinduer med 2-lags glass fra 2010.
Isolert bjelkelagskonstruksjon i 1.etg med stubbloftsplater mot kjeller og støpt plate på fjell.
Synlig fjell i dagen i kjeller bærende konstruksjoner/søyler i betongkonstruksjoner.

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.

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 D
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:
- Radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring
- Gulvvarme i entré og bad

Det er individuell måling for varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 782,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: TV/kollektiv avtale bredbånd, leietillegg påbygg, felles bygningsforsikring, renter og avdrag på felles lån, forretningsfører, kommunale avgifter, drift og vedlikehold og andre driftskostnader.

Felleskostnadnee fordeles slik:
Leietillegg påbygg: 69,-
TV/koll.Bredbånd: 499,-
Felleskostnader: 6 214,-

Felleskostnader og leietillegg for påbygg økte med 6% fra 1.1.2026.

Det er individuell måling for varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm.

I budsjettet har styret tatt hensyn til økninger og øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret på 560,- pr måned. Styret tar sikte på å vurdere om ytterliggere økning er nødvendig. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 437 447,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 749 788,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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
Kabel-tv og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Hallagerbakken borettslag har 219 andelsleiligheter, hvorav 93 er i blokker og 126 er i rekkehus. Det bor mellom 500 og 600 personer i borettslaget.

Borettslagets hjemmeside: https://hallagerbakken.no/
Styrets epost: styret@hallagerbakken.no
Borettslaget har ingen fast ansatte.

Hallagerbakken borettslag ble opprettet i 1979, med første innflytting i 1981. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand og består av totalt 219 andelsleiligheter, fordelt på 93 leiligheter i blokkbebyggelse og 126 leiligheter i rekkehus. Eiendommen har et tomteareal på ca. 49 050 m². Borettslaget disponerer blant annet parkeringshus med 159 plasser, utvendige parkeringsplasser, sykkelboder, lager-/bruksrom og lokaler som leies ut til barnehage. Forretningsførselen ivaretas av OBOS.
Borettslaget har en egen vedlikeholdsplan som revideres jevnlig, senest i januar 2025. De senere årene er det gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider. Rehabilitering av balkongdekker i blokkene ble utført i 2023–2024. Det er gjennomført utbedringer av rekkehustakene, hvor arbeider på omtrent halvparten av takene ble utført i 2023–2024, med videreføring planlagt i 2025. Felles automatisk brannalarmanlegg for blokkene og enkelte rekkehus ble satt i drift i 2024. Ytter- og boddører i rekkehusene følges opp og skiftes eller utbedres etter behov. For 2025 var det ikke budsjettert med nye større lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter. Styret har samtidig omtalt fremtidig fornyelse av fjernvarmesystemet og tiltak knyttet til energieffektivisering. Energikartlegging av bygningsmassen var planlagt gjennomført i 2025.

Utdrag fra styrets årsrapport 2026:
- Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene. I år øker dem noe saktere enn tidligere år, dog fremdeles langt over generell prisstigning.
- Energiutgifter ligger stabil, men noe høyere enn budsjettert beløp som følge av økt elbillading. Sistnevnte medfører imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- TV- og bredbåndsutgifter har økt med ca 80.000,- i fjor og fortsetter å stige i 2025.
- Andre driftskostnaden ligger langt under budsjettert beløp.
- Felleskostnader ble justert med 6% fra 01.01.2026.
- Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret.
- Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

Felleskostnader:
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026. Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret på 560,- pr måned. Styret tar sikte på å vurdere om ytterliggere økning er nødvendig.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Vi prøver selvfølgelig å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter ideer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann, etc.), utvikling av vaktmestertomten – ting som kan være ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noe langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi ønsker å gjennomføre, forutsatt at vi har kapasitet og at grunnlaget er på plass. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel, i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet. I siste styreperiode har vi også hatt flere diskusjoner om hvordan vi best kan forholde oss til og håndtere de myndighetskravene som vi forventer kommer angående energieffektivisering, samt at fjernvarmesystemet nå nærmer seg slutten på sin levetid. I sum kan dette bli veldig dyrt for borettslaget.

Energikartlegging: I 2025 ble det gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen. Med full økonomisk støtte fra ENOVA og Oslo kommune, gjennomførte Multiconsult as en grundig kartlegging av bygningene, energiforbruk og potensielle og lønnsomme energieffektiviseringer.

Det anbefales pt. ingen større umiddelbare oppgraderinger, da de viktigste etterisoleringstiltakene i stor grad allerede er gjennomført. Ytterligere tiltak anbefales tatt ifm. normalt vedlikehold. En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Kabel-tv/bredbånd: Avtalen med Multinett AS og Telia AS om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler («kabel-tv») ble revidert i 2023. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere, utover en bedre strømmeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold. Vi har gjort noen undersøkelser om det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt gravekostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet). I skrivende stund arbeider vi med å avklare dette med Multinett AS/Telia.

Vedlikehold av bygninger og uteområder: Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi sikter mot å revidere den minst én gang i året. Det ble sist gjort i mars 2026. Prioritering av tiltak utover ren drift tar alltid utgangspunkt i denne planen! Vi oppfordrer alle andelseierne om å sette seg inn i vedlikeholdsplanen.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører og gjennomført noen levetidsforlengende tiltak som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Også i 2025 ble noen dører utbedret. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover.

Rehabilitering av takene: Vi fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehustakene fra to uavhengige firmaer og konkluderte med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer, noe som blir dyrt nok. Vi fullførte slike tiltak på ca. halvparten av rekkehustakene i 2023–24, og resten ble fullført i 2025. I 2026 er det bodtakene påhengt rekkehusene som står for tur.

For nærmere informasjon, se vedlagt generalforsamling 2026 og protokoll fra generalforsamling 2026.

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og OBOS sine medlemmer har forkjøpsrett. Utlysning av forkjøpsrett skjer parallelt med salget, og blir avklart etter budaksept. Kontakt megler for mer informasjon.

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 207 000,-pr. 22.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Danske Bank
Lånenr.: 84503841494
Lånetype: Serielån
Rentesats: 0,00%
Restsaldo 42 250 000,00
Innfrielsesdato: 02.01.2025
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4
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.

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 18 550,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap (2025) viste et overskudd på kroner 2 317 960. I inneværende år (2026) er det budsjettert med et overskudd på kroner 1 840 000. [fyll inn kommentarer til eventuelt underskudd].

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget på følgende vilkår:
a. Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag.
b. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
c. Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.
d. Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.
e. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.
f. Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.
g. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser betraktes på lik linje med brudd på husordensreglene for øvrig og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
h. Dyr skal normalt bo inne. Styret kan gi dispensasjon for å holde dyr i bur ute. Lufting av kjæledyr (om utekatter, se neste avsnitt)
a. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la dyret stå alene ute i bånd, heller ikke i egen hage/balkong.
b. Dyret skal alltid være under kontroll av en ansvarlig person.
c. Dyret skal luftes utenfor borettslaget.
d. Dyreeier har ansvar for å fjerne avføring så raskt som mulig. Poser med avfall skal kastes forsvarlig.
Utekatter:
a. Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).
b. Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter.
c. Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Punkt d i avsnittet ovenfor gjelder derfor ikke utekatter.
d. Styret kan vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og/eller økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.
e. Katter skal være ID-merket. Utekatter skal være kastrert eller sterilisert. Det er ønskelig at katten har halsbånd med leilighetsnummer.
f. Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. 1384486

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 47 733 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et naturskjønt område omgitt av grøntarealer, lekeplasser og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur/busstur fra det yrende bylivet i Oslo. Fra leiligheten har du gangavstand til matbutikk, senter, kollektivtransport (buss og tog), samt flotte turområder og populære steder som Hvervenbukta for å nevne noe.

Barnehage og skole:
Borettslaget sokner til Hallagerbakken barneskole.

Det er flere barnehager i nærområdet.

Sloreåsen barnehage er rett ved bussholdeplass for ekspressbuss til Oslo sentrum, og det er kort vei videre til Hauketo togstasjon (som har noen flere avganger enn Holmlia Stasjon).

Det er gangavstand til Holmlia Senter. Holmlia Senter har også en god grønnsaksbutikk med en rekke internasjonale matvarer. Rett sør for borettslaget er det en søndagsåpen Joker.

Turområder:
En rask nedoverbakke fra borettslaget finner du Hvervenbukta. En av Oslos flotteste strandområder, med grillområder og servering fra Anne på Landet. Det er to fine sandstrender, svaberg og gressbakker hvor man kan nyte sommersolen til langt på kvelden. Om sommeren går det buss direkte fra Sloreåsen bussholdeplass til Hvervenbukten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.11.1983.

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.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
- Soverom i 1 etg. er fjernet og laget åpen stue/kjøkkenløsning.

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

Regulerings- og arealplaner
Pågående byggesaker i nærområdet:
Det er søk om flytting av innvendig vegg, innsetting av vindu på sørfasade og oppføring av støttemur i Hallagerbakken 84D:
Saksnummer: 2025/19078 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202116465
Status: Under behandling

Det er søk ombygningstekniske installasjoner, nytt anlegg i Hallagerbakken 76D:
Saksnummer: 2026/08190 - Byggesak
Mottatt sak: 13.07.2026
Status: Under behandling

Dert er søk om tilbygg i Hallagerbakken 66F:
Saksnummer: 2025/16856 - Byggesak
Mottatt sak: 23.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202313006
Status: Under behandling

Fysisk risiko: overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, grense for bebyggelse, måle- og avstandslinje, annet veiareal og turvei/skiløype. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/185/43:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43050 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1981 - Dokumentnr: 1472 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:185 Bnr:6

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er individuell måling for varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm.

Rekkeverket på balkongen er borettslagets ansvar.

Utdrag fra styrets årsrapport:
Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Vi prøver selvfølgelig å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter ideer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann, etc.), utvikling av vaktmestertomten – ting som kan være ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noe langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi ønsker å gjennomføre, forutsatt at vi har kapasitet og at grunnlaget er på plass. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel, i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet. I siste styreperiode har vi også hatt flere diskusjoner om hvordan vi best kan forholde oss til og håndtere de myndighetskravene som vi forventer kommer angående energieffektivisering, samt at

fjernvarmesystemet nå nærmer seg slutten på sin levetid. I sum kan dette bli veldig dyrt for borettslaget. 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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 55 477,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 13 000,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 385,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Tinglyst sikringsobligasjon kr. 500,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr. matrikkel kr. 128,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 566,- 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. 3 900,-.

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 26. september 2026

Ansvarlig megler
Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket
Nordvik Østensjø
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924307803

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).

Tilstandsrapport

Rekkehus
Hallagerbakken 78 F, 1256 OSLO
OSLO kommune
gnr. 185, bnr. 43
Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 128 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 25.09.2026 **Oppdragsnr.:** 18747-26206 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV1181

Autorisert foretak: Peek Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Per-Eddie Ekrem **Vår ref:** Per Eddie Ekrem

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

Norsk takst

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

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

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

Peek Eiendom AS

Rapportansvarlig

Per-Eddie Ekrem
Uavhengig Takstingeniør
per-eddie@takstpartner.no
911 31 873

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehusleiligheten er oppført i 1981 og har et samlet internt bruksareal (BRA-i) på 112 m², fordelt med 58 m² i 1. etasje og 54 m² i underetasjen.
I tillegg disponeres kjellerbod/verksted på ca. 10 m² samt ekstern bod på ca. 6 m².

1. etasje består av entré, stue med trapp og åpen kjøkkenløsning.
Underetasjen inneholder trapperom, bod, bad/vaskerom, separat toalettrom og to soverom. Opprinnelig soverom i 1. etasje er fjernet og arealet innlemmet i åpen stue -/kjøkkenløsning. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men dagens planløsning avviker således fra disse.
Boligen har gjennomgående normal boligstandard med flere moderniseringer. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte slette veggflater/malt strie og malte slette himlinger. Entré har flislagt gulv med gulvvarme. Laminatgulvet i stue/kjøkken er fornyet i 2026. Etasjeskillene er i trebjelkelag, og det er registrert enkelte planavvik, størst med ca. 20 mm gjennom stue/kjøkken. Vinduer og balkongdører har malte trerammer med utvendige aluminiumsbeslag og 2-lags energiglass fra 2010. Enkelte innerdører har monteringsavvik/skjevheter og må justeres.
Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2019 med profilerte fronter, laminatbenkeplate, stålkum og integrerte hvitevarer. Innredningen fremstår med normal bruksslitasje. Det mangler lekkasjedeteksjon/lekkasjestopper ved oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Bad/vaskerom i underetasjen ble rehabilitert i 2019 og har flislagte gulv og vegger, malt nedsenket himling, varmekabler, dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Fallforholdene mot sluk er tilfredsstillende målt, men det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse og tettesjikt. Det er registrert sprekker og revnet mykfuge i overgang gulv/vegg i tre hjørner, hvor gulvet lokalt fremstår nedsunket. Forholdet bør overvåkes med tanke på videre bevegelse og mulig påvirkning av membran/tettesjikt. Separat toalettrom er også fra 2019.

Boligen oppvarmes med radiatorer tilknyttet borettslagets sentralvarmeanlegg samt gulvvarme i entré og bad. Varmtvann leveres fra sentralt varmtvannsanlegg.
Røranlegget er delvis fornyet med rør-i-rør fra 2019, mens opprinnelige kobberledninger fra 1981 fortsatt er i bruk og har aldersrelatert risiko.

I underetasjen er det registrert noe forhøyede fuktverdier i konstruksjon mot terreng, og dreneringen er opplyst å være fra byggeåret. Balkong og terrasse har stedvise råteskader i rekkverk, og rekkverkshøydene er lavere enn dagens krav.

For mer detaljert informasjon relatert til de enkelte bygningsdeler, se rapport.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

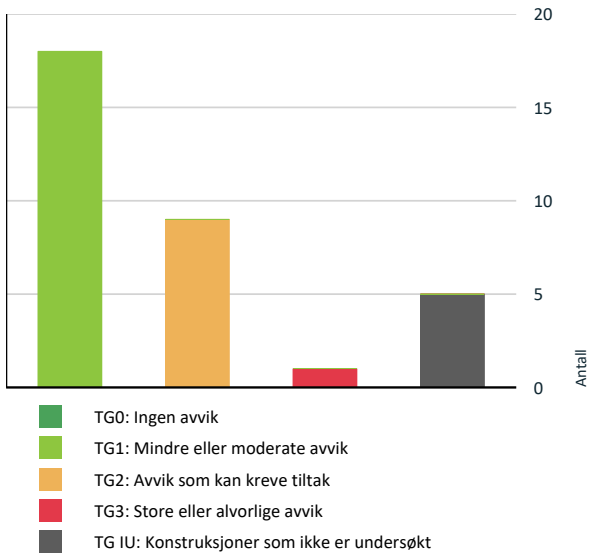
Rekkehus

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

Soverom i 1 etg. er fjernet og laget åpen stue/kjøkkenløsning.

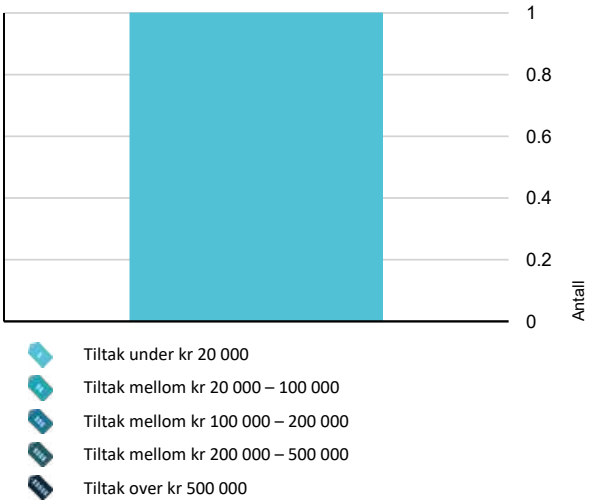
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.
Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.
Arealene er målt opp på stedet iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav.

Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt. Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS 3. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett.
Fuktindikatoren søker ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.
Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav.
Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.
De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.
Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Bygning, generelt** Gå til side
- **Innvendig > Kjellerrom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Åpent kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bygget har vært i bruk siden oppføringen.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Nytt laminatgulv i stue/kjøkken - forsikringssak
2024	Modernisering	Nytt kjøl/fryseskap
2019	Modernisering	Rehabilitering av bad
2019	Modernisering	Ny IKEA kjøkkeninnredning m/hvitevarer
2010	Modernisering	Nye vinduer/balkongdører byttet i regi av brl.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappbelegg. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Pulttakskonstruksjon med innvendig mønt himling.

TG IU Bygning, generelt

Beskrivelse

Rekkehus med byggeår 1981 oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon med pulttakskonstruksjon tekket med papp.
Fasader med beiset stående kledning og aluminiumsbelagte vinduer med 2-lags glass fra 2010.
Isolert bjelkelagskonstruksjon i 1.etg med stubbloftsplater mot kjeller og støpt plate på fjell.
Synlig fjell i dagen i kjeller bærende konstruksjoner/søyler i betongkonstruksjoner.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.
Kjøper må for øvrig sette seg inn borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse..

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010.

Tilstandsrapport

Tilstand på vinduer er hentet ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte vinduer kan være vanskeligheter å oppdage i dårlig lys og/eller motlys.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdører med malte trerammer, utvendige aluminiumsbeslag rundt vinduskarmer og 2-lags energiglass fra 2010
Malt hoveddør med glassfelt og sidefelt.

Årstall og tilstand på balkongdører og hoveddør er ut ifra stikkprøveprinsippet, det kan derfor fremkomme avvik på tilstandsvurdering.
Punkterte glassruter og riper kan være vanskelig å detektere i dårlig lys og/eller motlys fra sol.
Innsetningsdetaljer som isolasjon/tetting mellom karm og øvrige bygningsdeler er skjulte konstruksjoner og ikke vurdert.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten består av balkong i 1 etg. og terrasse i u.etg;

1.etg:
Balkong, med fjordutsikt, på ca. 9 m² med hovedretning orientert mot nord/nordøst og med adkomst fra stue.
Utvendig belysning, strømuttak og markise.
Tett panelt rekkverk med stående malt faspanel og terrassebord på bjelkelag.
Balkongen er understøttet av skråmonterte vanger i tre.
Rekkverkshøyde på 0,91 m og nivåforskjell til bakkeplan på 5,4 m.

U.etg:
Terrasse på ca. 6 m² med hovedretning orientert mot nord/nordøst og med adkomst fra soverom.
Videre adkomst for gittertrapp til terreng/kjeller.
Rekkverk med stående spaltekledning og terrassebord på bjelkelag.
Rekkverkshøyde på 0,68 m og nivåforskjell til bakkeplan på 2,4 m.

TEK 17:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Stedvis flere bord med råte i nedkant mot gulv.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet rekkverk må skiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde men anbefales på generelt grunnlag å heve høyde for å ivareta sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport









Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp med gittertrinn fra u.etg til kjellerbod. Bredde på trappeløp = 60 cm.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i boligen består av;
Gulv: laminatgulv i stue/kjøkken fra 2026, fliser i entre m/gulvvarme og laminatgulv forøvrig.
Vegger: malte slette flater og malt strie
Tak/himling: malte slette flater

Det kan ikke utelukkes at ved fjerning av møbler og inventar vil enkelte overflater kunne fremstå med avvik utover det som er observert og beskrevet.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille i trebjelkelag.
Det er utført kontroll av etasjeskille og eventuelle planavvik i rom der laservater best kan oppnå uhindrede målinger.

1.etg:
I stue/kjøkken er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 3 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

U.etg:
I gang er det målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m
I soverom mot nordvest er det målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca. 6 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m

Tilstandsrapport

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad "moderat til lav". http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv er av betong, og vegger er innvendig utfôrede vegger på grunnmur i betong.
Hulltaking er utført under trapp, med måleresultat 17,2 MC% WME

Vurdering av avvik:

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
Ved kontroll ble det registrert at det er benyttet plastfolie på varm side av ytterveggen. Dagens byggtekniske anbefalinger tilsier at bruk av dampsperre/plastfolie på innsiden av vegger mot terreng bør vurderes nøye, da murkonstruksjoner under terreng ofte vil inneholde eller være utsatt for fuktpåvirkning. En tett dampsperre kan i enkelte tilfeller redusere konstruksjonens uttørkingsmuligheter mot inneluften.

Det er utført hulltaking i utforet vegg under trapp, og fuktmålinger er foretatt med Protimeter MMS 3. Målingene gir informasjon om forholdene på måletidspunktet, men kan ikke utelukke lokale eller framtidige fuktproblemer i øvrige deler av konstruksjonen.
Det ble i prøveområdet konstatert noe forhøyede verdier som indikerer fukt i konstruksjonen.

På grunn av konstruksjonens oppbygning og begrensede inspeksjonsmuligheter kan tilstanden på de bakenforliggende murveggene ikke verifiseres fullt ut uten mer omfattende undersøkelser. Dersom det planlegges oppgraderinger eller ombyggingsarbeider, anbefales det å foreta nærmere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge veggenes oppbygging.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.





TG KJ Kjellerrom

Beskrivelse

Kjellerbod/verksted på ca. 10 m². Adkomst videre til areal for lagring med takhøyde ca. 1,5 m.
Støpt kjellergulv med gulvsluk, platekledde vegger og himling.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tett repostretrapp fra byggeåret med tett rekkverk i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glassdør fra entre til stue og malte profilerte innerdører til øvrige rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeinnredning i bod og skyvedørsgarderobe i entre.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad oppusset i regi av nåværende eier i 2019. Arbeidet ble utført av AD oppussing - nå nedlagt etter konkurs.
Badet er innredet med dusj på gulv med dusjhjørne, sevantinnredning m/speilskap, opplegg for vaskemaskin og det er varmekabler i gulvet.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

I henhold til NS 3600:2025 er det som hovedregel krav om å fastsette tilstandsgrad for dokumentasjonen knyttet til våtrom. Dette omfatter dokumentasjon for oppbygging, utførelse og tekniske løsninger, herunder vanntett sjikt (membran), diffusjonstetting samt sanitær-, ventilasjons- og elektriske installasjoner. Manglende eller mangelfull dokumentasjon kan påvirke tilstandsgraden selv om det ikke er registrert synlige funksjonsavvik ved befaringen.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedsenket malt himling med downlights.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og med varmekabler. Det er målt høydeforskjell på 47 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 204 cm og 27-41 mm fall til sluk i dusjsone.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvise sprekker i overgangen mellom gulv og vegg i tre av fire hjørner. Mykfugen i overgangene har revnet/løsnet, og gulvet fremstår lokalt som nedsunket i forhold til veggene.
Årsaken til forholdet er ikke kjent. Skadebildet kan indikere bevegelse eller svikt i underliggende konstruksjon, eksempelvis mangelfull avstivning/stivhet i undergulvet under påstøpen. Det kan imidlertid ikke konkluderes med årsak på bakgrunn av den visuelle kontrollen alene.

Konsekvens/tiltak

• Gulvkonstruksjonen er ca. 6 år gammel, og dersom forholdet har vært stabilt over tid, vurderes sannsynligheten for vesentlig videre utvikling som redusert. Det kan likevel ikke utelukkes ytterligere bevegelser. Forholdet bør derfor følges opp og kontrolleres med tanke på eventuell videre utvikling. Ytterligere bevegelser kan medføre økt risiko for følgeskader, herunder riss eller brudd i membran/tettesjikt i overgang mellom gulv og vegg.
Forholdet bør undersøkes nærmere av fagkyndig dersom det registreres videre bevegelse, økende sprekkdannelse eller andre endringer.







Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk.
Ukjent oppbygging på tettesjikt på vegger.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Levetidsbetraktning:

Påstrykningsmembran / smøremembran – vegg:
Dokumentert utførelse: 22 år
Uten dokumentasjon: 15 år
Påstrykningsmembran / smøremembran – gulv:
Dokumentert utførelse: 22 år
Uten dokumentasjon: 15 år

Løstliggende banemembran under påstøp på gulv:
Dokumentert utførelse: 30 år
Uten dokumentasjon: 20 år

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning består av servantinnredning med skuffer, speilskap m/belysning, dusjhjørne med hengslede glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon fra sentralavtrekk og tilluft under dørblad.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking fra tilliggende konstruksjon er ikke utført, da det ikke er praktisk mulig å etablere kontrollhull på egnet sted uten inngrep i betong -/murkonstruksjon.
Forholdet vurderes derfor som TGIU – ikke undersøkt, jf. NS 3600:2025 punkt A.2.1.8.
Som en supplerende kontroll er det utført overflatesøkende fuktindikasjon fra våtrommets innside i og omkring områder som normalt er utsatt for fuktbelastning. Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold ved denne kontrollen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019 med malte profilerte fronter og laminat benkeplate med enkel stålkum. Malte flater over benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøl/frys (ny 2024), oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det er montert komfyrvakt tilknyttet koketopp.

Kjøkkeninnredning og overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder - mindre avvik må påregnes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. ETASJE > ÅPENT KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med malte slette flater og flislagt gulv.
Innredet med innkasset vegghengt wc, servantinnredning og fordelerskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Teknisk utstyr består av vegghengt wc med skjult sisterne, servant og hovedstoppekran.
Innfelt fordelerskap i veggmed avrenning til siklemikk på bad.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Rør i rør fra 2019 fra oppussing av bad, kjøkken og toalett - øvrige rør fra byggeåret 1981.
Flere inspeksjonsluker i himling med tilgang til rørskjøter og stoppekraner.
Vannmåler på toalettrom med digital avlesningsmåler.

Aldersbetraktning – vann- og avløpsledninger:
Aldersvurderingen er basert på NS 3600:2025, tabell C.5. Tabellen angir alderskriterier for når vann- og avløpsledninger, inkludert sluk, vurderes å ha usikker fremtidig funksjon og økt risiko som følge av alder. Alderskriteriet benyttes som grunnlag ved fastsetting av tilstandsgrad.

Plastrør, rør-i-rør40 år
Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter33 år

Vurdering av avvik:
• Boligen har delvis fornyet røranlegg med rør-i-rør-system, men opprinnelige tilførselsledninger i kobber er fortsatt i bruk. Disse har høy alder og representerer økt risiko for lekkasje og materialtretthet. Kombinasjonen av nytt og eldre anlegg medfører at tilstanden samlet vurderes til TG2, hvor alder og restlevetid på opprinnelige ledninger trekker ned fra TG1.

Konsekvens/tiltak
• Tilstandsgrad fastsettes med utgangspunkt i at kobberrørsanlegget er fra byggeåret, og vurderes på bakgrunn av alder og økt risiko for svikt og lekkasjer i eldre røranlegg. Det må påregnes oppgradering eller utskifting av røranlegget i tiden fremover. Det er imidlertid vanskelig å forutse når behovet vil oppstå, da gjenværende brukstid påvirkes av blant annet materialkvalitet, vannkvalitet, belastning og tidligere vedlikehold. Eldre rør kan fungere over lengre tid, men risikoen for skader øker normalt med alderen.

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Foruten felles soil/bunnledning er anlegget er i hovedsak fra 2019 med soilrør i plast og avløp fra servanter og kummer i plast.
Store deler av soilledning er i vegg eller innkassinger og er ikke mulig å inspisere. Bunnledning er ikke tilgjengelig men det må antas at denne er fra byggeåret.
Anleggets tilstand er derfor kun vurdert ut i fra alder på anlegget og at det ikke er opplyst om lekkasjer som ikke er utbedret eller tidligere problemer med anlegget.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon med regulering fra ventilator på kjøkken.
Avtrekksventil i tak på bad og toalettrom.
Ventiler i vinduer.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Sentralvarme til radiatorer i borettslaget.
Dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse og er ikke videre vurdert.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvann leveres fra bygningens sentrale varmtvannsanlegg og kostnader avregnes/dekkes gjennom felleskostnadene. Individuell avlesnings -/forbruksmåler for varmtvann er plassert på toalettrommet.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med radiatorer fra felles varmebehandling/sentralfyring og bad m/varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble installert i 1981 men det er opplyst i tidligere prospekt at sikringsskapet ble oppgradert i 2010. Sikringsskap plassert i bod i u-etg. med automatsikringer. Hovedsikring/overspenningsvern på amp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannmelder/røykvarsler og pulverapparat.

TG 1 Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert digital infrastruktur for distribusjon av TV- og internettsignaler, eksempelvis via fiber eller tilsvarende bredbåndsløsning. Leverandør, abonnement og signaltype er ikke nærmere undersøkt. Anleggenes funksjon og kapasitet er ikke testet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Tomten er opparbeidet med ukjent materiale.
Dreneringen er fra 1981.
Drenering rundt bygningen lot seg ikke kontrollere, da denne er skjult av terreng, konstruksjoner og øvrige bygningsmessige forhold. Det foreligger derfor ingen mulighet for visuell inspeksjon eller vurdering av dreneringens tilstand uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde men anbefales på generelt grunnlag å heve høyde for å ivareta sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. etasje	58			58	9		58
Underetasje	54			54	6		54
Kjeller		10		10		13	23
Ekstern bod		6		6			6
SUM	**112**	**16**			**15**	**13**	**141**
SUM BRA	**128**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, stue m/trapp, åpent kjøkken		
Underetasje	Trapperom, bod, bad/vaskerom, toalettrom, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod/verksted	
Ekstern bod		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller:
ca. 13 m² i egen del som er adskilt, med høyde ca. 1,52 (tilfeldig målt) Romhøyde under 1,90 m er ikke måleverdig areal. Bod/verksted er med takhøyde ca. 2,0 m og er oppmålt til ca. 10,5 m²
Leiligheten disponerer ekstern bod i nabobygg på ca. 5,7 m²

Målte takhøyder:
Stue: 2,14 m -3,42 m (pulttak)
Soverom mot nordvest: 2,41 m
Bad: 2,25 m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Soverom i 1 etg. er fjernet og laget åpen stue/kjøkkenløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Håndverkstjenester er oppført under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Per-Eddie Ekrem	Takstingeniør
	Jan Huse	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	43		0	47722 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Hallagerbakken 78 F

Hjemmelshaver
Hallagerbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1083/HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG	948758946	1083	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Inger Helene Bratberg og Jan Huse

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
81	230 900	18 550	*31.12.2025*	206 863	*22.09.2026*

Kommentar
Opplyst pr. meglerbrev/forretningsfører

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hallagerbakken borettslag ble opprettet i 1979, med første innflytting i 1981. Borettslaget ligger i bydel Søndre Nordstrand og består av totalt 219 andelsleiligheter, fordelt på 93 leiligheter i blokkbebyggelse og 126 leiligheter i rekkehus. Eiendommen har et tomteareal på ca. 49 050 m². Borettslaget disponerer blant annet parkeringshus med 159 plasser, utvendige parkeringsplasser, sykkelboder, lager-/bruksrom og lokaler som leies ut til barnehage. Forretningsførselen ivaretas av OBOS.
Borettslaget har en egen vedlikeholdsplan som revideres jevnlig, senest i januar 2025. De senere årene er det gjennomført flere større vedlikeholdsarbeider. Rehabilitering av balkongdekker i blokkene ble utført i 2023–2024. Det er gjennomført utbedringer av rekkehustakene, hvor arbeider på omtrent halvparten av takene ble utført i 2023–2024, med videreføring planlagt i 2025. Felles automatisk brannalarmanlegg for blokkene og enkelte rekkehus ble satt i drift i 2024. Ytter- og boddører i rekkehusene følges opp og skiftes eller utbedres etter behov.
For 2025 var det ikke budsjettert med nye større lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter. Styret har samtidig omtalt fremtidig fornyelse av fjernvarmesystemet og tiltak knyttet til energieffektivisering. Energikartlegging av bygningsmassen var planlagt gjennomført i 2025.

Områdebeskrivelse:
Hallagerbakken ligger på Holmlia i bydel Søndre Nordstrand i Oslo. Området er et etablert boligområde hovedsakelig utbygget fra begynnelsen av 1980-årene, med en blanding av rekkehus, lavblokker og annen småhusbebyggelse. Bebyggelsen i Hallagerbakken er plassert i et kupert terreng med interne gangveier og grøntarealer mellom boligene.
Hallagerbakken skole, som er barneskole for 1.–7. trinn, ligger i nærområdet. Det finnes også flere barnehager, øvrige grunnskoler og idrettsanlegg på Holmlia.
Dagligvarehandel finnes lokalt ved Joker i Hallagerbakken, mens Holmlia Senter tilbyr et bredere utvalg av butikker og servicetjenester.

Området har kollektivforbindelser med buss, og Holmlia stasjon gir togforbindelse mot Oslo sentrum og sørover. Det er etablerte gang- og sykkelforbindelser gjennom nærområdet, blant annet langs Gamlelinja. Området har tilgang til grøntområder og turmuligheter, og det er sykkel- og kjøreavstand til Bunnefjorden med Hvervenbukta, badestrand, svaberg og kyststi.
Borettslaget har både parkeringshus og utvendige parkeringsplasser. Det er etablert ladeinfrastruktur for elbil, med ladepunkter både i og ved parkeringsanlegget.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke innhentet eventuelle tinglysninger, oversikt over heftelser eller tilhørende servitutter for objektet utover det som er oversendt fra rekvirent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1384486			

Kommentar
Fellespolise. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2026	Viste og ga opplysninger etter spørsmål på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

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
23. sep. 2026

Oppdragsnummer
18-0140/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hallagerbakken 78F, 1256 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Inger Helene Bratberg, Jan Huse

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 2019

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
Polisenummer: 8614705
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AD oppussing , høst 19. Firmaet har gått konkurs.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: AD oppussing

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak, via boretteslaget

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Firmaet (AD)har gått konkurs.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: el bil ladere tilgjengelig i borettslaget.

---

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.?

Nei

---

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?

Nei

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)

Nei

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? Da vi kjøpte bolig var det oppført i salgsdok.

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?

Nei

---

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?

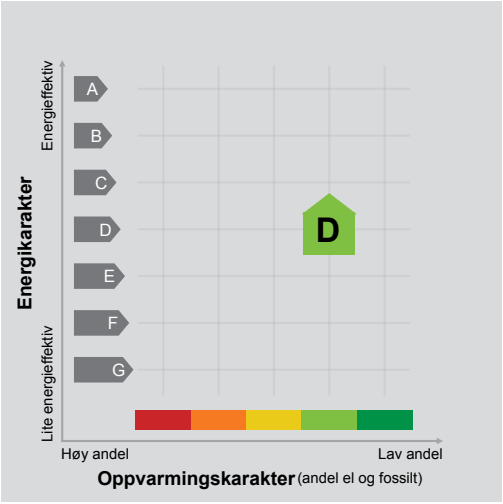
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 18-0140/26

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	5
Postnummer	1256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80865511
Merkenummer	Energiattest-2025-217664
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	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Martine Fagerli Husum
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: m.husum@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0140/26 . Vår ref.: 0471-1-1083 Dato: 22.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hallagerbakken borettslag
Organisasjonsnr:	948758946
Andelseier:	Bratberg, Inger Helene
Medeier:	Huse, Jan
Leilighetsnummer:	1083
Adresse:	Hallagerbakken 78 F, 1256 OSLO
Andelsnummer:	81
Gnr.	185
Bnr.	43

Borettsinnskudd: Kr. 230 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1384486.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om 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.
- Energiavregning: Ja (leveres av Ista med avregning pr 31.12.) Individuell måling av varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm. For blokkene føres eget fordelingsregnskap.
- Borettslaget har parkeringsplasser til utleie oppe på garasjetaket.
- Boligselskapets hjemmeside: www.hallagerbakken.no
- Nøkler/skilt:Ansvarlig for skiltbestilling er styret.
- Andre eventuelle merknader: - Samlet plan for utbygging av husene. Spørsmål om planen kan rettes til styret.
- Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.
- OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året). Send melding til rådgiver: daniel.walter@obos.no ved planlagt salg i dette Brl.
- Felleskostnader og leietillegg for påbygg øker med 6% fra 1.1.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	84503841494
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	42 250 000,00
Innfrielsesdato:	02.01.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 782,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	69,00	
TV/koll.Bredbånd	499,00	
Felleskostnader	6 214,00	

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:	457,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 779,-
Annen formue:	18 550,-
Gjeld:	211 760,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	84503841494
Restsaldo:	206 863,46
Kapitalkostnader:	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206 863,46,- 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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/Bjørn Tommy Tollånes, e-post: styret@hallagerbakken.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

Hallagerbakken borettslag

Generalforsamling 2026

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Onsdag 22. april 2026 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole.

Hallagerbakken borettslag

Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for i fjor. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og til å velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse bli enige om hvordan man skal stemme. Ved uenighet forkastes stemmemuligheten.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Skal en annen enn andelseier stemme, må vedkommende ha fullmakt, selv om man bor sammen med andelseieren.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men hvis flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- [Ved en digital gjennomføring av generalforsamlingen vil det blir noen tekniske forskjeller på dette, men hovedbeslutningene som f.eks. kun én stemme per andel, gjelder selvfølgelig.]

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Hallagerbakken borettslag

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 22. april 2026 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   - A) Valg av møteleder
   - B) Opptak av navnefortegnelse
   - C) Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
   - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2 ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025
   - A) Årsrapport og regnskap for 2025
   - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
   - A) Styret
   - B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG
   – ingen innkommende forslag i år –

5. VALG AV TILLITSVALGTE
   - 5.1 Valg av styreleder for to år
   - 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for to år (og et for 1 år)
   - 5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
   - 5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år
   - 5.5 Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Oslo, 11.02.2026
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/ Tom Idar Andersen /s/ Elisabeth Lanseng /s/

2. Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32 F
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Jenny Diaz	Hallagerbakken 52
Varamedlem	Tor Kjærstad	Hallagerbakken 64 F
Varamedlem	Maria Ashraf	Hallagerbakken 36
Delegert til generalforsamlingen i OBOS		
Delegert	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Varadelegert	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Valgkomiteen		
Medlem	Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E
Medlem	Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A
Medlem	Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H

Styrets medlemmer og varamedlemmer består i dag av 5 kvinner og 4 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget består av 219 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948758946 og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Hallagerbakken 32-96
Gårds- og bruksnummer: 185 – 43, 44, 45.
Boligselskapet ble opprettet i oktober 1979. Første innflytting skjedde i 1981.
Tomten, kjøpt i 1986, er på 49.050 m2.

Borettslaget 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.
Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen fast ansatte. Ungdommer bosatt i borettslaget har imidlertid kunnet ha sommer-/deltidsjobb i korte perioder. Det har ikke vært sykefravær ifm. sommer- /deltidsjobbene.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Olsen.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 16 925 330,- og ligger ca 640.000,- over budsjettert beløp. Utfakturering av elbil-ladestrøm og offentlige tilskudd utgjør mesteparten av andre inntekter, i tillegg kommer utleie og nøkkelsalg.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 12 499 256,- og ligger ca 1.130.000,- under budsjettert beløp.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og utgiftsveksten skyldes i all hovedsak prisvekst hos samtlige leverandører. Betydningen av prisveksten blir synligere, dersom man sammenligner budsjettforventninger for 2026 med regnskapstall for fjoråret. Prisutviklingen vi har sett i 2025 blir bedre synliggjort ved et slikt to-års-perspektiv.

- Personalkostnader ligger godt under budsjettert beløp grunnet offentlige tilskudd til forårets sommerprosjekt. Vi forventer å måtte ta mer av disse kostnadene selv i 2026.
- Utgifter til konsulenthonorar ligger langt over budsjettert beløp. Dettes veies opp ved at både utgifter til drift og vedlikehold ligger vesentlig under budsjettert beløp.
- Kostnadsutvikling på konsulenthonorar og drift og vedlikehold viser at borettslaget nå får mindre for samme penger eller må betale mer for samme leveranse.
- Forsikringspremien ble lavere enn budsjettert. 2025-pris ligger 41 000,- under 2024 pris, etter en anbudsprosess.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene. I år øker dem noe saktere enn tidligere år, dog fremdeles langt over generell prisstigning.
- Energiutgifter ligger stabil, men noe høyere enn budsjettert beløp som følge av økt elbil-lading. Sistnevnte medfører imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- TV- og bredbåndsutgifter har økt med ca 80.000,- i fjor og fortsetter å stige i 2025.
- Andre driftskostnaden ligger langt under budsjettert beløp.

Borettslagets NIBOR-lån i Danske Bank har kvartalsvise avdrag. Finanskostnader påløper seg på omtrent 600 000,- pr kvartal.

Resultat
Årets resultat foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Se orienteringen senere i innkallingen.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse.

Styret har satt opp budsjettet konservativt i betydningen at vi runder opp kostnadsbeløpene og at vi forholder oss til inntektene som vi er sikre på at vi har.

Vi merker oss:

- Felleskostnader justeres med 6% fra 01.01.2026.
  Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret.
- Kostnadene til sommerjobbprosjektet er tilbake da vi ikke samarbeider med bydelen i 2026 om dette.
- Premieendringen på forsikringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken vår.
- Styrehonorar er justert med ca. 1,7% (godt under konsumprisindeksen/lønnsveksten).
- Utgifter til drift og vedlikehold er budsjettert noe høyere enn fjorårets nivå.
- Kommunale avgifter øker fremdeles mer enn øvrig prisvekst. Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.
- Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.
- Forretningsførerhonorar for 2026 er budsjettert med 260 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.
- Andre driftskostnader er budsjettert økt som følge av generell prisvekst.
- Finansinntekter er forsiktig budsjettert og vil sannsynligvis ligge høyere enn lagt til grunn i budsjettet.
- Finanskostnader budsjetteres på samme nivå som i fjor. Kvartalsvise avdrag på 500 000,- er avtalt med banken og rente pr kvartal estimeres til omtrent 600 000,-. Vi bruker ca. ¼ av inntektene våre til renter og avdrag på gjelden. Årsoverskuddet i budsjettet er *før* avdragene på lånet er betalt. Styret har budsjettert med et overskudd på kr 1,8 mill.som er en akseptabel risiko i forhold til vår likviditet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret på 560,- pr måned.

Styret tar sikte på å vurdere om ytterliggere økning er nødvendig mot sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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.		**2 375 708**	**3 321 930**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 317 960	618 143
Tilbakeføring av avskrivning	14	117 753	123 624
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	47 250 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 000 000	-48 925 225
Innsk. øremerk. bankkto		-11 325	-12 764
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**424 388**	**-946 222**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 800 096**	**2 375 708**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 775 210	3 455 052
Kortsiktig gjeld		-975 114	-1 079 343
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 800 096**	**2 375 708**

Hallagerbakken borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 019 691	15 253 632	16 035 000	16 974 000
Andre inntekter	3	905 639	315 506	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 925 330**	**15 569 138**	**16 285 000**	**17 224 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-138 807	-113 189	-418 000	-400 000
Styrehonorar	5	-590 000	-577 000	-590 000	-600 000
Avskrivninger	14	-117 753	-123 624	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 375	-14 000	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-249 805	-240 195	-254 000	-260 000
Konsulenthonorar		-653 200	-84 964	-260 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-3 571 217	-4 245 256	-4 409 000	-3 900 000
Forsikringer		-926 032	-811 427	-967 000	-990 000
Kommunale avgifter	8	-3 233 468	-2 971 742	-3 314 000	-3 389 000
Energi/fyring	9	-481 863	-488 153	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 509 781	-1 429 916	-1 498 000	-1 543 000
Andre driftskostnader	10	-1 011 955	-1 564 724	-1 453 000	-1 405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 499 256**	**-12 664 189**	**-13 629 000**	**-14 202 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 426 074**	**2 904 949**	**2 656 000**	**3 022 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 333	133 632	30 000	60 000
Finanskostnader	12	-2 201 447	-2 420 438	-608 000	-2 192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 108 114**	**-2 286 806**	**-578 000**	**-2 132 000**
ÅRSRESULTAT		**2 317 960**	**618 143**	**2 078 000**	**1 840 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 317 960	618 143		

Hallagerbakken borettslag

Orientering om borettslagets drift i 2025

Vi gir her en oversikt over styrets arbeid fra generalforsamlingen i 2025 til mars 2026.

Borettslaget består av 219 andeler – 93 leiligheter i blokker og 126 i rekkehus – eid av over 300 andelseiere, inkludert Oslo kommune som eier 8 boliger. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86), sykkelboder og styrelokaler (HB 54), samt utleie av lokaler til en barnehage. Det er 159 parkeringsplasser tilgjengelig i parkeringshuset, i tillegg til de vi har ute.

Med mer enn 500 beboere jobber vi for å opprettholde et ansvarlig, trivelig og sikkert bomiljø. Dette innebærer at vi håndterer både små og store oppgaver.

Her er styrets orientering:
Det er naturlig nok mange ting som gjentar seg år etter år. I denne orienteringen blir det også noen repetisjoner for at nye beboere skal få et litt mer helhetlig bilde av hva som har skjedd i borettslaget i siste periode.

I siste styreperiode har følgende saker krevd mye av styrets kapasitet:

- Økte priser gjør at økonomi- og likviditetsstyring krever mer tid og energi fra styret.
- De store prosjektene som fremdeles pågår, er utbedringen av takene og etableringen av et felles brannvarslingsanlegg (i blokkene og et par rekkehus). Selv om vi henter inn fagfolk for å håndtere dette, krever slike tiltak mye oppfølging også fra styret.
- Større private byggetiltak krever også oppfølging fra styret.

Økonomien vår: Vi har opplevd økte utgifter, inkludert rentekostnader. Til tross for dette har vi klart å håndtere kostnadene uten dramatiske økninger i fellesutgiftene. Vi følger prinsippet om å arbeide innenfor de midlene vi til enhver tid har tilgjengelig, unngå unødvendige utgifter og balansere investeringene mot nytteverdien.

Uforutsette utgifter og likviditet: Styret forsøker å få mest mulig «faste priser» på de tiltak vi iverksetter. Dermed må også leverandøren ta høyde for usikkerhet i sin prising. I noen prosjekter er dette ekstra vanskelig – for eksempel har avtalen om utbedring av takene på rekkehusene en del forbehold. Kostnadsøkningen har vært merkbart høyere hos noen leverandører og på enkeltprosjekter enn hva økningen i konsumprisindeksen skulle tilsi. Dette understreker behovet for god prioritering og likviditet for å håndtere slike situasjoner, noe vi i styret merker i hverdagen.

For å berolige de som bekymrer seg for utgiftene: Hallagerbakken klarer å håndtere dagens kostnader med de inntektene vi har – det vil si fellesutgiftene. Dette gjelder særlig når vi velger å ha en moderat økning i fellesutgiftene for å følge noe av prisstigningen.

Styret vil fortsatt følge «tæring etter næring»-prinsippet, søke å unngå unødvendige kostnader og balansere investeringer og pengebruk opp mot nytteverdi.

Styrets oppgaver



Før vi går gjennom de faste punktene for perioden, minner vi kort om hva som er styrets overordnede ansvar og oppgaver:



Økonomi:	Det overordnede ansvaret for økonomien, herunder vurderingene, prioriteringene og beslutningene som kan få økonomiske konsekvenser.
Lovverket:	Oppfølging av offentlige lover og regler, samt vedtektene og husordensreglene.
Bygningsmassen:	Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for bygningsmassen og uteområdene.
HMS:	Sørge for at borettslaget følger opp internkontroll. Dette innebærer både at vedlikeholdet gjennomføres i henhold til forskriften, og at tiltak gjennomføres for å unngå skader på personer eller gjenstander.
Bomiljø:	Ansvaret ovenfor, samt måten det blir håndtert på, skal bidra til et godt bomiljø for oss alle.

Myndighet: Utgangspunktet er at styret kan treffe beslutninger i alle saker, med unntak av de saker hvor borettslagsloven krever vedtak med ⅔ flertall i en generalforsamling (borettslagsloven §§ 8–9). Styret bør imidlertid være forsiktig med å bruke sin myndighet fullt ut. Styret orienterer derfor normalt generalforsamlingen om saker som kan være kontroversielle, og ber eventuelt om samtykke.

Innflytting: Når en bolig skifter eier eller leies ut (bruksoverlating), involveres styret fordi borettslaget skal godkjenne nye andelseiere og beboere. På visse vilkår har styret også mulighet til å nekte å gi slik godkjennelse. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige saker knyttet til dette. På nettstedet vårt har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt: «Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?».

Generalforsamlingen: Noen saker er av en slik art at kun generalforsamlingen kan ta beslutninger om dem, for eksempel låneopptak, endringer av de interne reglene (vedtektene og husordensreglene) og vesentlige endringer av boligmassen (selv om tiltaket ikke medfører nye låneopptak). Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi føringer til styret gjennom formelle vedtak.



Det finnes flere aktuelle regler for generalforsamlingen, blant annet om avstemning. Både styret og generalforsamlingen har myndighet innenfor lovverket. For eksempel kan styret forplikte borettslaget for utgifter for flere år fremover, men styret begrenses av «5 %-regelen»: Dersom tiltaket går ut over vanlig forvaltning, fører med seg økonomisk ansvar eller fører til utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det tilslutning fra generalforsamlingen med mer enn ⅔ flertall.

Informasjon til beboerne: Styret legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på hallagerbakken.no, slik at beboerne kan holde seg informert selv.

Vi har ikke kapasitet til å informere alle om alt, selv om vi prøver å informere så godt vi kan de som er direkte involvert i enkeltsaker. Også i Facebook-gruppen for beboerne legger vi ut henvisninger til artikler på nettstedet. Borettslaget har også en gruppe i Hudd, som vi oppfordrer beboerne til å bli med i. I perioden har det vært enkelte saker som har krevd en del informasjon fra styret og dialog med enkelte beboere, som sakene om balkongene og brannvarslingsanlegget, og selvfølgelig i saker som berører kun én andel.

Styrekonferansen: Også i år har styret hatt den tradisjonelle styrekonferansen der vi gjemmer oss litt bort en dag og hever blikket på mer langsiktige ting. I år hadde vi fokus på kunstig intelligens og hvordan slike verktøy kan brukes for å effektivisere styrearbeidet. Et av eksemplene viste hvordan vi kan analysere og forstå vår egen økonomi basert på regnskaper og siste utkast til budsjett. På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre invitert til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.

Økonomi og drift
Henvendelser: På e-post og meldinger via styretelefonen får styret ulike henvendelser som vi samvittighetsfullt forsøker å besvare, uavhengig av hvor styremedlemmene selv måtte befinne seg. Vi har etter beste evne forsøkt å håndtere spørsmål og henvendelser om beskjæring av trær, parkeringsplasser, sommerjobb, egne byggetiltak/-søknader, vannlekkasjer og oppfølging av disse, fargekoder, nabobråk, postkasseskilt og nøkler som skal bestilles på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsmeglere og en og annen selger.

Fakturahandtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse innebærer at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som mottas hvert år. De fleste fakturaene håndteres på 2–4 min, men noen utløser en del arbeid. Vi anslår at styret alene har brukt ca. 40 arbeidstimer på kontroll og godkjenning av fakturaer, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsfører-avtalen med OBOS.

Likviditetsstyring: Sammen med forretningsfører tilstreber vi å ha oversikt og kontroll. En del av dette innebærer at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en «10–15 % buffer» i likviditeten. Enkelt sagt: vi prøver å ha en reserve som ikke er planlagt brukt av det vi har eller får inn på kontoen.



I siste styreperiode var vi glade for at vi hadde denne reserven i form av penger på konto. Det har gjort at vi har håndtert den ambisjonen vi hadde i 2023–2026 om å greie å finansiere rimelig store vedlikeholdsprosjekter, som å ferdigstille utbedringen av takene på rekkehusene, over det vanlige budsjettet. Men vi må fremdeles forholde oss til at det er «dyrtid», og vi er usikre på om prisene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå. Dette gir usikkerhet i pågående og kommende prosjekter.

Når vi ser på årsregnskapet, ser vi et «resultat» som i utgangspunktet ikke bør være i minus. I et borettslag mener vi heller ikke at det skal være for høyt i pluss. Med det mener vi at resultatet skal gå tilnærmet i null. Vi definerer det som pluss/minus 5–15 % av inntektene.

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Vi prøver selvfølgelig å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter ideer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann, etc.), utvikling av vaktmestertomten – ting som kan være ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noe langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi ønsker å gjennomføre, forutsatt at vi har kapasitet og at grunnlaget er på plass. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel, i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet.

I siste styreperiode har vi også hatt flere diskusjoner om hvordan vi best kan forholde oss til og håndtere de myndighetskravene som vi forventer kommer angående energieffektivisering, samt at fjernvarmesystemet nå nærmer seg slutten på sin levetid. I sum kan dette bli veldig dyrt for borettslaget.

Energikartlegging: I 2025 ble det gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen. Med full økonomisk støtte fra ENOVA og Oslo kommune, gjennomførte Multiconsult as en grundig kartlegging av bygningene, energiforbruk og potensielle og lønnsomme energieffektiviseringer. Det anbefales pt. ingen større umiddelbare oppgraderinger, da de viktigste etterisoleringstiltakene i stor grad allerede er gjennomført. Ytterligere tiltak anbefales tatt ifm. normalt vedlikehold.

En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Varmeregnskapet: I blokkene har vi en avregning av det som kalles «varmeregnskapet». Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk og energipris på fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Historisk sett har akonto-beregningen vært rimelig treffsikker. Estimeringen har de siste årene vært mer krevende. Energiprisene har vært høyere enn historisk snitt og også betydelig mer ustabile. Vi har justert akonto-beløpet flere ganger de siste årene. De siste justeringene har vært i 2022–23 (økt) og 2023–24 (redusert). Det skal sørge for at de berørte andelseierne ikke får en unødvendig stor utgift etter den årlige avregningen. Det sikrer også fellesskapets midler, ved at likviditeten ikke svekkes gjennom året.

Redusere kostnader: I siste periode har vi også vært særlig opptatt av å finne løsninger for å redusere eller stabilisere kostnadene. Vi må prioritere – i ordets rette betydning – hva vi bruker penger på, og vi må ta en kritisk gjennomgang av hvordan fellesskapet bruker penger. Vi har sett nærmere på:

- Rentenivåene har steget betydelig de siste årene, og med det også våre renteutgifter. Refinansieringen som vi inngikk i 2024, er «fornyet» i 2026, men rentenivå og inflasjon er fremdeles svært usikre faktorer.
- De faste avtalene (forsikring, vaktmester, vekter, elektriker, forretningsfører) holder vi øye med, og vi ber om presiseringer og eventuelt nye tilbud når vi ser at det kan være en god idé. Å be om tilbud gir dessverre ikke alltid en bedre pris enn det vi allerede har, men det signaliserer til leverandørene at vi følger med.
- Vi søker en god balanse mellom rimelig tjenesteyting til andelseierne og ivaretakelse av felles ressurser.
- Dette gjør at vi er noe tilbakeholdne på henvendelser om «å bare sende ut noen for å kikke på …», som normalt koster oss penger, og vi veileder eller setter «krav» til beboeren. Vi betaler for eksempel ikke for å få sjekket en radiator før vi vet at beboeren har luftet den o.l. (For øvrig ble ansvaret for vedlikehold av radiatorer tilbakeført til andelseierne fra 1. januar 2024).
- Vi har redusert frekvensen for miljøcontainer i borettslaget.
- Vi inngikk en avtale med bydelen som gjorde at de finansierte det meste av lønnen til de elste ungdommene i sommerjobbprosjektet vårt i 2023 til 2025 (lønn til de mellom 15 og 19 år). I 2026 finansierer vi alt selv igjen.

Styret ser flere ting vi burde gjøre og ønsker å gjøre, men en del av oppgaven vår er å prioritere. Det er få ting vi kan kutte på uten at det får konsekvenser for fellesskapet eller hver enkelt av oss.

Kostnadsdeling med borettslaget ved private tiltak: For helt spesielle tilfeller kan borettslaget ta noen av kostnadene ved private tiltak når vi har sterke fellesskapsinteresser for det. I utgangspunktet skal alle kostnader ved private tiltak tas av andelseieren(e). I siste styreperiode har vi ikke hatt noen slike tilfeller.

Beboerservice: Det er noen få ting av «kjøp og salg» vi administrerer selv i borettslaget, og det gjøres via tjenesten Beboerservice. Ordningen forenkler kjøp og salg av noen tjenester og gjør dem rimeligere for beboerne, selv om det innebærer mer arbeid for styret. Vi har kortet ned leveringstiden betraktelig og har fått gode tilbakemeldinger på tjenesten.

Utlån av tilhengeren: Borettslaget anskaffet en tilhenger til 40-års jubileet, og denne kan lånes/leies av oss som bor i borettslaget. Det har vært en suksess, og tilhengeren lånes ut jevnlig. Det er hyggelig at den blir brukt, og at alle har tatt godt vare på den. Dette administreres via Beboerservice på nettsiden vår.



Kabel-tv/bredbånd: Avtalen med Multinett AS og Telia AS om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler («kabel-tv») ble revidert i 2023. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere, utover en bedre strømmeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold.

Vi har gjort noen undersøkelser om det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt gravekostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet). I skrivende stund arbeider vi med å avklare dette med Multinett AS/Telia.

Barnehagen: Leieavtalen som Hallagerstua barnehage SA har med oss, innebærer at de har de samme rettigheter og plikter som andelseierne, i den grad det er mulig, og alt som kommer ekstra fordi det er en barnehage, må de selv håndtere. Avtalen gjør at samspillet mellom barnehagen og styret er enklere og mer forutsigbart enn tidligere.

Regler: Husordensreglene, vedtektene og vanlige lovregler og forskrifter skal følges, men hvem skal følge dem opp i et borettslag? Styret har et særlig ansvar, men hver og én av oss har selvfølgelig ansvar for egen atferd.

Spør heller styret én gang for mye enn én gang for lite, og sjekk gjerne først hva som finnes av svar på hallagerbakken.no og i dokumenter som Byggeveilederen!

«Sakene som ikke ble saker»: Temaer og problemstillinger dukker opp gjennom året, og noen av dem blir «sakene som ikke ble saker». I løpet av et år kommer det varsler, henvendelser eller sidespor på diverse saker som bør sjekkes ut nærmere. De kan være av en slik karakter at vi vil vurdere endringer i vedlikeholdsplanen, Byggeveilederen og/eller andre dokumenter. Noen av disse sakene kan også potensielt være bekymringsfulle og ressurskrevende.

Det er også enkelte forhold som vi får melding om, eller som vi selv registrerer, som viser seg å være reelle saker, men hvor det blir bestemt at de skal utsettes eller tas i sammenheng med noe annet.

Vedlikehold av bygninger og uteområder

Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi sikter mot å revidere den minst én gang i året. Det ble sist gjort i mars 2026. Prioritering av tiltak utover ren drift tar alltid utgangspunkt i denne planen! Vi oppfordrer alle andelseierne om å sette seg inn i vedlikeholdsplanen.

Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmester-tjenester er FaciliTec AS. Borettslaget har en avtale («Vaktmesterordningen») som regulerer tjenestene. Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt ordningen dekkes i en løpende dialog mellom styret og leverandøren. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet gi tilstandsvurderinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt.



En god tilstandsvurdering gir oss et beslutningsgrunnlag for dialog med forsikringsselskapet, avklaringer om ansvar med andelseier, og kan inngå i tilbudsforespørsler om utbedring og i valg av tiltak.

Uteområdene: I siste styreperiode har vi jobbet for å forbedre bomiljøet og har blant annet gjennomført følgende vedlikeholdsprosjekter:

- Vi har fått på plass to nye informasjonsskilt med oversikt over borettslaget.
- Styret har i samarbeid med vaktmester fulgt opp vedlikeholdet av grøntarealene gjennom hele sesongen for å sikre velholdte uteområder.
- Det er gjennomført en grundig opprydning av småtrær og busker rundt vaktmesterområdet og på arealet ned mot skolen.

El-anlegget: Vi har ikke store problemer med el-anlegget vårt, men tidvis vil det være en jordfeil eller annet som gjør at utelysene (som henger sammen i soner i borettslaget) ikke fungerer. I 2025 har vi sondert og har hatt samtaler med fagfolk om bedre løsninger, men vi vet at det er komplisert (les: dyrt), noe som skyldes måten ledningsnettet ble lagt opp på i kjølvannet av rehabiliteringen av rekkehusene. Vi har også en årlig vernerunde på el-anlegget, noe som gir en liten oppgaveliste som skal håndteres. Dette skjedde også i 2025.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører og gjennomført noen levetidsforlengende tiltak som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Også i 2025 ble noen dører utbedret. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover.

Rehabilitering av takene: Vi fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehustakene fra to uavhengige firmaer og konkluderte med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer, noe som blir dyrt nok. Vi fullførte slike tiltak på ca. halvparten av rekkehustakene i 2023–24, og resten ble fullført i 2025. I 2026 er det bodtakene påhengt rekkehusene som står for tur.

Byggesøknader fra andelseiere: Med nødvendig faglig bistand fra Byggeutvalget, og tidvis andre, har styret i perioden behandlet flere byggesaker fra andelseiere. Framgangsmåte og grunnlag for å løse mange av problemstillingene finner vi i Byggeveilederen. Her finnes føringer, regler og gode råd som er relevante for de fleste sakene.

Byggesøknader i siste periode har vært, som årene før:

- noen ønsker seg andre vinduer (stort sett avslag).
- noen skal ha nytt kjøkken og vurderer «kjøkkenvifte» (og får som svar at vi kun har én takvifte for hver bopel).
- noen planlegger å rehabilitere badet og lurer på om man kan flytte på en lettvegg (og får et positivt svar under noen betingelser).
- noen ønsker seg ildsted (peis) og med det pipe – styret er positivt så lenge det blir gjort skikkelig, og at pipen ikke vil medføre uakseptable forhold for naboene (røyk, utsikt).
- noen vurderer varmepumpe (normalt avslått, primært på grunn av støyforhold).
- noen ønsker å fjerne radiatorer (og får etter søknad positivt svar – på noen vilkår).
- noen vurderer å bygge takkonstruksjoner/pergola utenfor egen bolig, som vi normalt vil være veldig skeptiske til.
- noen planlegger utbygging utover og/eller nedover i terrenget og trenger å få avklart mange spørsmål før de eventuelt får klarsignal fra styret til å sende en søknad til kommunen.
- noen ønsker å fornye «uteområdet sitt» med ny platting, etablering av ny hekk e.l.
- og diverse annet.

I tillegg er det flere henvendelser knyttet til vedlikehold av egen leilighet, for eksempel om sikringsskapet, katteluker og maling av dører. Heldigvis kan de fleste besvares ved å peke på artikler på hallagerbakken.no, eller i Byggeveilederen og/eller Uteveilederen. Innimellom dukker det opp nye problemstillinger. I slike tilfeller definerer styret, sammen med Byggeutvalget, både prinsipielle føringer og svar. I tillegg prøver vi i størst mulig grad å være pragmatiske når vi gir svar på søknader, samtidig som vi – under ellers like forhold – etterstreber likebehandling.

Vi har noen oppfølgingssaker der nåværende eller tidligere andelseiere har handlet uten tillatelse fra styret eller ikke i tråd med våre føringer. Disse sakene vil bli fulgt opp. Når styret blir kontaktet av eiendomsmeglere o.l. i forbindelse med avklaringer før salg av boliger, opplyser vi naturligvis om slike forhold dersom vi er kjent med dem. Selger/eiendomsmegler er pliktig til å opplyse om slike forhold til potensielle kjøpere.



Oppfordringen er: Les Byggeveilederen og andre føringer fra borettslaget nøye før du setter i gang med noe. Det sparer ofte både styret/fellesskapet og andelseieren for kostnader og tidsbruk.

Andelseiernes ansvar: Alle beboere har et vedlikeholdsansvar, og i løpet av året kommer det gjerne enkelte spørsmål knyttet til dette. Svaret på mange av disse – kanskje de fleste – vil man finne på hallagerbakken.no, i Uteveilederen og i Byggeveilederen. Noen problemstillinger som har vært reist, er:

- Renhold av takrenner: Normalt er beboeren selv ansvarlig for dette, men fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Ringeklokker er den enkelte andelseiers ansvar.
- Dørskilt i blokkene: Disse er nå standardisert, og skilt kan bestilles kostnadsfritt via Beboerservice. Personaliserte skilt kan også bestilles direkte på foldal.no for beboers regning, men det er ikke tillatt å ta ned de standardiserte festene og/eller montere opp andre typer dørskilt i blokkene!
- Ytterdører: Fellesskapet har ansvar for selve ytterdøren, mens dørhåndtak og lås er innenfor andelseierens vedlikeholdsansvar.
- Vepsebol, stanksopp etc. er beboers ansvar: Fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Håndtering av skadedyr, fra maur via skjeggkre til mus, kan være utfordrende. Føringer, gode råd og vår praksis finner du på hallagerbakken.no.
- Radiatorene er tilbakeført som ansvarsområde til andelseierne. Les artikkelen «Radiatorene – en innføring» på hallagerbakken.no.
- Sikringsboksen og alt innenfor/påkoblet den av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.
- I artikkelen «Brannvern – hvem har ansvaret for hva?» På hallagerbakken.no kan du lese at andelseierne har ansvaret for brannvarslere og slokkeutstyr i sin andel. Borettslaget har ansvar for varslere og slokkeutstyr i fellesområdet. Her bør man også sette seg inn i detaljene. Det dreier seg om din og naboens sikkerhet!

Støy og avfall: Vi har hatt noe problem med at ikke alle respekterer støybestemmelsene i husordensreglementet. Noen har også tatt seg til rette med tanke på plassering av byggematerialer i fellesområdene. Dette skal man søke styret om, noe som også vanligvis blir gjort.

Vifter og støy: Av og til kan det oppstå feil og skader på takvifter og andre vifter. Slike ting blir utbedret. I tillegg har vi et par steder hatt støyplager som ikke så lett har latt seg løse på grunn av uklart årsaksbilde. Noe av dette er knyttet til vifter. Vi har brukt en del ressurser på å finne ut av dette, og vi har skiftet ut et par vifter samt satt i gang støydempende tiltak i tilknytning til dem. Vi og våre leverandører håper dette bidrar til forbedringer, og at vi lærer ting som også kan implementeres andre steder.

Trepleie: Styret har også i 2025 fulgt opp trepleie i borettslaget. Meldinger om potensielt farlige trær har blitt fortløpende vurdert og håndtert. Vaktmesteren har gjennom sesongen utført beskjæring og stell av borettslagets busker og trær som en del av de faste driftsoppgavene.



Vi minner om at busker og hekker skal vedlikeholdes i henhold til Husordensreglene og Uteveilederen. Styret forsøker å følge opp dette jevnlig og varsler andelseiere ved behov for å sikre at uteområdene forblir trygge og velholdte.

Styret planlegger å gjennomføre den store trepleieprosessen i 2026. Du kan lese mer om denne i Uteveilederen.

Stenging av stoppekraner, målere og annet: Det er selvfølgelig ikke tillatt å stenge inne eller bygge inn stoppekraner, målere, «arbeidsluker» o.l. i boligen. Når dette blir oppdaget, pålegger styret nåværende andelseier – uavhengig av hvem som i sin tid for eksempel bygget inn en stoppekran eller en radiator – å utbedre situasjonen. Slike saker dukker opp en gang i blant.

Avløpsrørene under byggene kan bli tette. Fett og annet sørger for det. Dette medfører at vi med jevne mellomrom må ha tilgang til disse for inspeksjon, vedlikeholdsspyling eller for å fjerne blokkeringer. Inngangen til disse rørene er stakeluker i gulvet. Flere av oss har gjennom årene skjult disse ved å legge parkett og annet belegg på gulvene på bakkeplan. Her vil vi minne om at andelseierne selv er ansvarlige (jf. vedtektene) for alle kostnader som måtte komme når vi må inn for å foreta vedlikeholdsarbeider eller annen utbedring. Å bryte opp gulvet og utbedre det igjen blir dermed kostnader som kan komme overraskende på de berørte.

Lekkasjer og kondens: Vi har heldigvis få problemer med vannlekkasjer i borettslaget, men de som kommer, krever gjerne en del arbeid. Selv når forsikringen blir benyttet, belastes også borettslaget noe.

De ulike lekkasje-, kondens- og fuktsakene som vi opplever, har ulike årsaker, og det kan variere hvem som har vedlikeholdsansvaret. Dette er et juridisk spørsmål, og ikke nødvendigvis knyttet til spørsmålet om skyld i skaden. Borettslaget har for eksempel ansvar for bygningsmassen og de rørene som ligger skjult i veggene. Men dersom beboeren er skyld i at et sluk går tett, er det andelseieren som får regningen.

Vi minner om at styret har lagt ut artikler på hallagerbakken.no om «Dugg, fukt og kondens», hvordan radiatorene bør behandles og annen informasjon som gjør at beboerne kan redusere muligheten for for eksempel kondens. Dette kan også bidra til en bedre privatøkonomi.



Parkering: Vi er heldige og har godt med parkeringsplasser til alle som bor i borettslaget og besøkende – forutsatt at vi makter å følge opp plassene våre! Vi har opplevd mer og mer de siste årene at uvedkommende har brukt gjesteparkeringen og parkeringen vår på taket.

I slutten av 2023 ble elektronisk registrering innført for all parkering utenfor parkeringshuset. Resultatet av dette, og noen justeringer av praksis, har gitt en betydelig bedre kapasitet for besøkende og fastboende. Dette har også gitt oss bedre oversikt over behovet per i dag.

Vi har registrert over 310 kjøretøy på fastboende per mars 2026. Med fratrekk av 159 kjøretøy med faste plasser i parkeringshuset betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 150 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Det ligger en liten antatt feilmargin her, fordi noen har for eksempel to biler i husholdningen og noen har midlertidige spesialavtaler. Ved generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at beboere og gjester skulle likestilles på parkeringsplassene i borettslaget.

Vi har 58 «frie» plasser på taket, noen få plasser mot Frivillighetssentralen, samt noen plasser som er tilgjengelig for beboere og gjester ovenfor og nedenfor parkeringshuset. De ansatte i barnehagen har mulighet til å bruke parkeringsplassene på dagtid, og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialordninger som vi løser ved behov.

Det lille slingringsmonnet vi har av ledige parkeringsplasser, er godt å ha til beboerne, gjester og til vinteren, da det er en evig utfordring med å fjerne og deponere snø.

Dersom beboerne har ekstraordinære behov for parkeringsplass for sine gjester eller seg selv, bør man kontakte styret (på forhånd!) for å se om vi kan bidra til en løsning.



Vandalisme: Vi er i den heldige situasjonen at vi ikke i vesentlig grad har vært utsatt for vandalisme i borettslaget på mange år. Det siste året har det kun vært noen få episoder av tagging, nedrivning av lys på juletreet og velting av søppelbeholdere. Vårt største problem har vært kjøretøy på plenområder som gir kostnader i etterkant, og uvøren bruk av bommene.
Vi har hatt noen mindre hendelser på garasjetaket som vi håper ikke utarter seg.

Dersom man ser noe uhelig mens det foregår, bør man umiddelbart kontakte vekterfirmaet (eller politiet).

Søppelrom/-skur m.m.: Mengden papp og papir har økt merkbart. Det er kun mulig å få tømming av papirbeholdere annenhver uke, som er det maksimale etaten tilbyr i vårt område. Siden det er begrenset plass til flere beholdere uten kostbare utvidelser av søppelskurene, finnes det ingen enkel løsning på kapasitetsutfordringen. For å utnytte dagens kapasitet maksimalt er vi avhengige av at alle beboere:

- bretter og flater ut papp før den legges i beholderen.
- plasserer avfallet i rett beholder.
- bruker alle beholderne, også de som står innerst i rommet.
- benytter returordninger, for eksempel å la leverandører (f.eks. Oda) ta med emballasje i retur.

Det er dessverre utfordringer i enkelte oppganger med feilplassert søppel. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i rutinene. Spesielt ber vi foresatte sikre at barn og ungdom som går med avfallet, kjenner til reglene, slik at vi unngår forsøpling og unødvendige ekstrakostnader for fellesskapet.

Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Se hallagerbakken.no (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet. Også i 2025 var lokalet utleid, og det er på ny utleid til juli 2026.

Lekeplassene: Vaktmester har sørget for faste kontroller og nødvendig vedlikehold av sand og utstyr gjennom sesongen. Sommerjobberne har utført renhold av lekeapparatene for å sikre trivsel og god hygiene på uteområdene.

Ladeinfrastruktur: Antallet ladbare kjøretøy i borettslaget øker jevnt og trutt. Ladepunktene, både fellesboksene på taket på parkeringshuset og de private boksene inne i parkeringshuset, fungerer stort sett etter forventningen – både med tanke på stabil tilgang til strøm og stabil infrastruktur for betalingsløsning. Enkelte har opplevd midlertidig bortfall, men samlet sett vil vi si at borettslagets infrastruktur for lading er blitt en suksess.

Økningen i antall beboere med ladbare kjøretøy vil på sikt utløse et behov for ytterligere investering i infrastruktur, for å unngå at tilgjengelig ladekapasitet per enhet blir for lav. Foreløpige planer for dette er allerede utarbeidet, og ladesituasjonen vurderes fortløpende.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og godkjent av styret i 2020. Styret gjennomfører årlige hovedvernerunder.

Systematikken og planmessigheten er koblet til de avtalene vi gjør:

- Avtalen med vaktmesterfirmaet innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/driftet av borettslaget), jevnlig sjekker søppelrom/-skurene og sjekker tilstanden (fremkommelighet, risiko) på bygg og i uteområdene m.m.
- Avtalen med elektriker innebærer en årlig gjennomgang av alt observerbart elektrisk utstyr som borettslaget eier. Det blir utarbeidet en mangelliste, og vi får anbefalinger om forhold firmaet mener vi bør følge opp.
- Avtalen med vekterfirmaet innebærer at vi to ganger i døgnet får besøk i borettslaget, og at styret får avviksrapporter (for eksempel at en port står åpen) og hendelsesrapporter når de har blitt kontaktet av beboere eller styret. Slike rapporter er svært viktige, siden de gir styret mulighet til for eksempel å følge opp klager på atferd hos en beboer.
- Avtalen med parkeringsselskapet gjør at vi kan få håndtert feilparkerte biler slik at de ikke potensielt skaper risikosituasjoner. Firmaet kan tilkalles av styret og av dem vi har bemyndiget til det, når biler er feilparkerte inne i borettslaget. Utenfor bommene har parkeringsselskapet fullmakt til å kontrollere kjøretøy (jf. ordningen med elektronisk registrering).
- Avtalen med skadedyrfirmaet innebærer at de jevnlig følger opp åteboksene (rotte-/mus-tilstanden i borettslaget), samt at de følger opp oppdrag fra styret (for eksempel sølvkre, skjeggkre, mus i bygningsmassen m.m.).
- Avtalen med forretningsfører skal sikre at det ikke skjer administrative feil som kan være til skade for borettslaget eller den enkelte beboer. Praksisen utvikles og forbedres.
- Avtaler med firmaer/leverandører: Når en bedrift engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har den HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Vekterselskap: Borettslaget har i dag en avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS som leverer vektertjenester. Den nye avtalen ble startet våren 2024, da de også fikk oppdraget med å overvåke brannalarmsystemet vårt. Vekterne går to runder hver dag – én gjennom borettslaget og én rundt garasjeanlegget.



Hendelsesrapporter fra vekterselskapet fungerer som et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. Med tanke på bråk og potensielle brudd på husordensreglene er disse rapportene svært viktige. Bruk vekterselskapet!

Sikkerhetsaspekter: Det er gjerne knyttet enkelte sikkerhetsaspekter til byggeprosjekter – både prosjekter som andelseierne søker om, og de som borettslaget selv er ansvarlig for. I vurdering av hekker/busker og trær er sikkerhet alltid et moment vi tar med i betraktning. Gjennomgang og valg av hvilke verktøy og utstyr som gjøres tilgjengelig ved dugnader og for sommerjobberne, er også ting som vurderes med tanke på HMS.

Kontinuerlig forbedring: Styret har en systematisk tilnærming til HMS og forbedrer denne kontinuerlig. For eksempel blir husker tatt ned i vintersesongen, og vi har stadig nye tiltak for å forbedre trafikksikkerheten i borettslaget.



Felles automatisk brannalarmanlegg: På en tidligere generalforsamling ble det lagt frem argumenter for å installere et felles brannalarmanlegg i blokkene og rekkene HB 80, 88 og 96.

Anlegget ble satt i full drift 2. februar 2024. Viderekobling til vekterselskapet som vi benytter, startet i mai 2024.
Et par opplæringsrunder og brannøvelse for beboerne er gjennomført, og det vil komme flere anledninger til å lære seg "systemet". Det er også lagt ut informasjon på hallagerbakken.no.

Det meste skal være på plass, slik at det nå dreier seg om at beboerne har kunnskap om systemet og at vi i styret har en god praksis knyttet til oppfølgingen av anlegget og hendelser.

Kunnskap: Styret publiserer mye nyttig kunnskap på nettsiden vår (hallagerbakken.no). Her finner man blant annet veiledere for oppussing og utbedring av egen bolig og uteområde, informasjon om borettslagets avtaler, regelverk og mye annet som er relevant for beboerne. Vi hadde en krasj på nettstedet vårt i 2025, som har utløst at vi nå rehabiliterer nettstedet. Informasjonen finnes fremdeles der!



Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år, med unntak av 2021/22 da vi kun fikk noen få varsler om dette. Vi vurderer løpende behovet for å endre føringer/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt, men vi har ikke inntrykk av at dette er et stort problem hos oss. Temaet er omtalt i flere artikler på hallagerbakken.no.

Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene gjennom hele året med unntak av juli. Styret minner om at beboerne, i henhold til husordensreglene, selv har ansvar for å holde det rent og ryddig utenfor egen bolig. Søppelhus og avfallsbeholdere blir normalt rengjort av sommerjobberne. Ved behov engasjerer styret også ekstern bistand til dette i løpet av året.

Vi minner spesielt om viktigheten av å knytte søppelposer forsvarlig igjen og plassere dem med knuten opp, slik at innholdet ikke renner ut med fare for dårlig lukt og bakterier. God avfallshåndtering er avgjørende for både hygiene og trivsel i borettslaget vårt.

Brannvern: I siste styreperiode har vi hatt fokus på å etablere god praksis rundt det installerte brannvarslingsanlegget (for blokkene og noen av rekkehusene). I neste omgang vil vi revidere HMS-planen med tanke på om noe kan eller bør forbedres angående brannvern.

El-sparkesykler: Borettslaget har i år arbeidet aktivt gjennom Styrenettverket Holmlia for å begrense uansvarlig kjøring og henslengte el-sparkesykler. Krav om digital fartsbegrensning til gåfart og parkeringsforbud på privat grunn førte til at aktøren Voi midlertidig valgte å trekke seg ut av bydelen, noe som har bidratt til økt trygghet og bedre fremkommelighet i våre fellesområder. Det er flere tilbydere av utleie av elsparkesykler, og dessverre er det fortsatt utfordringer som styret vil fortsette å følge opp.

Bomiljø
Styret anser at et viktig bidrag til bomiljøet er hvordan vi behandler søknader, håndterer vedlikeholdsarbeid og tar beslutninger. I tillegg er det noen forhold som også er knyttet direkte til bomiljøet:

Dugnad: I siste styreperiode hadde vi høstdugnad med eget opplegg for småbarna. De fikk diplom for deltagelse i Miljøpatruljen og en gave fra Rusken. Vi avsluttet dugnaden med tradisjonell grilling og sosialisering.

De siste årene har sommerjobbprosjektet blitt lagt tidlig på sommeren. Samtidig har vi inkludert mer av det løpende vedlikeholdet i avtalen med vaktmesterfirmaet. Dette har ført til at behovet for en egen vårdugnad – og mangelen på egnede arbeidsoppgaver til denne – er betydelig redusert. Inntil videre vil derfor dugnadene bli arrangert etter sommeren.



«Privat dugnad» og utlån: Også i denne perioden har vi levert ut treolje slik at andelseiere selv kan vedlikeholde toppbordene på verandaene i rekkehusene.

Støy, bråk og konflikter: Vi bor i et rolig borettslag! Men siden vi er over 500 mennesker her, vil det være ulike opplevelser og ulik aksept for hva som er et rimelig lydnivå i et bofellesskap (barn som leker, oppussinger som pågår, hyggelig samvær på en balkong, nødvendig innkjøring med bil). Av og til blir dette saker for styret. Vårt utgangspunkt er husordensreglene og den tilnærmingen som er kommunisert i artikkelen på hallagerbakken.no: «Hva er støy i borettslaget?».
Også i siste periode har vi hatt noen henvendelser som dreier seg om brudd på husordensreglene der styret har vært involvert.

Miljøcontaineren: Borettslaget bestiller miljøcontainer flere ganger i året. Dette er et populært tiltak, men dessverre kastes det mye som ikke skal i containeren, slik som spesialavfall, maling, impregnert trevirke, lyspærer og batterier. Feilsortering i miljøcontainerne gjør tiltaket svært kostbart for fellesskapet. Styret har derfor sett seg nødt til å redusere tilbudet til fire ganger i året.



Vi minner om at privatpersoner kan levere denne typen avfall gratis hos forhandlere eller gjenvinningsstasjoner. Borettslaget har også en tilhenger til utlån/leie, slik at man enkelt kan frakte og levere avfall på egen hånd.

Flagging: Vi følger de offisielle flaggdagene, markerer samenes nasjonaldag og heiser regnbueflagget for å markere mangfold. Styret sørger også for flagging på halv stang ved bisettelser etter varsel. Dette arbeidet utføres av ungdom i borettslaget som har dette som en fast bijobb.

Blomsterkrukker og vanning: Blomsterkrukker med sommerblomster kom på plass også i 2025, og Grøntutvalget har lagt ned en flott innsats med stell av bedene utenfor blokkene våre. For å bevare trivselen og sikre at plantene holder seg gjennom sommeren, oppfordrer styret alle beboere til å bidra med luking og nødvendig vanning i varme perioder.

Julegrantenning: I 2025 kunne vi igjen samles til en tradisjonsrik julegrantenning med sang fra Holmlia Aspirantkor, gløgg og besøk av julenissen. I tillegg sørget vår engasjerte sosialkomité for

ekstra julestemning med adventssamlinger hver søndag. Her ble borettslagets nye bålpanne flittig brukt til hyggelig samvær og adventskos for beboerne.

Vinterlager for sykler: I noen år har beboerne hatt mulighet til å sette fra seg syklene på vinterlager. Styret åpner lageret to ganger om høsten og to ganger om våren for å levere og hente syklene. Tilbudet blir godt tatt imot, og det lagres ca. 30 sykler hver vinter i lagerrommet. Vi har også et skur på vaktmesterområdet hvor man kan leie plass for lagring av kajakk/kanoer.

Sommerjobb: I 2025 kunne vi også tilby sommerjobb til alle ungdommer i alderen 13 til 19 år som bor fast i borettslaget. Vi videreførte samarbeidet med bydelen om sommerjobber for den eldste gruppen, der bydelen finansierte lønnskostnadene. Som et nytt tiltak inngikk vi et samarbeid med Nordskrenten borettslag om gjennomføringen. Dette samarbeidet gjorde det mulig for den eldste ungdomsgruppen å jobbe i to uker (én uke i hvert borettslag), mens den yngste gruppen med deltakere jobbet én uke i vårt borettslag.



Ungdommene utførte gjennom sommeren oppgaver som på en svært god måte supplerte det øvrige vedlikeholdet av uteområdene våre. Prosjektet gir ungdommene verdifull arbeidserfaring med formelle kontrakter og tilpassede oppgaver, samtidig som det styrker tilknytningen til eget nærmiljø. Erfaringen viser at prosjektet er svært vellykket og verdifullt for ungdommene, men det er samtidig en ressurskrevende modell som krever tett oppfølging og administrasjon fra styret.

Vi bor og lever sammen!

Avslutningsvis vil vi i styret berømme alle de enkeltpersonene som bidrar til at vi alle har et så bra bomiljø!

Å stelle uteområdet utenfor egen bolig betyr også noe for naboene.

Å hjelpe en nabo med litt snømåking eller beskjære hekken er et fint bidrag til både enkeltmennesket og fellesskapet.

Å tipse om en mulighet for barna på en av Facebook-sidene for borettslaget, gleder flere enn de som benytter seg av det.

Å delta i frivilligheten som leksehjelp, natteravn, fotballtrening og å være foreldrerepresentant i foreningsstyrene/skolene osv. bidrar til et godt bomiljø for oss alle.

Takk til hver og en av dere!



Styret, mars 2026

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hallagerbakken Borettslag

---

Møtedato: 22.04.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hallagerbakken skole

Til stede: 23 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Bjørn Tommy Tollånes.

Konstituering

1. A) **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Marianne Gjertsen Ebbesen foreslått.
   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

   B) **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

   C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Henriette Børresen foreslått.
   Vedtak: Valgt

   D) **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

3. **Godtgjørelser**

A Styret
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600.000,-.

Vedtak: Vedtatt

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

--- Ingen innkommende forslag i år ---

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år ble Bjørn Tommy Tollånes foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer for 2 år

Som styremedlem for 2 år, ble Trond Kråkenes foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Elisabeth Lanseng foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.3. Valg av varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble Mareke Decker foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Tor Kjærstad foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hanne Rygg-Winther foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Thor Johannes Wang foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Kristin Støfringsdal foreslått.
Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Syvert Feed foreslått.
Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Aksel Borge Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.5. Valg av delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Bjørn Tommy Tollånes
Varadelegert Trond Kråkenes
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.17. Protokollen signeres av

Møteleder
Marianne Gjertsen Ebbesen /s/

Fører av protokollen
Daniel Walter /s/

Henriette Børresen /s/
Protokollvitne 1

Husordensreglene

[Husordensregler for Hallagerbakken borettslag vedtatt 24.05.1984, med endringer den 30.05.1985, 06.05.2004, 09.05.2005, 14.05.2008, 05.05.2009, 21.04.2015. og 19.04.2023]

1. Innledning

Å bo i Hallagerbakken borettslag reguleres av det vanlige lovverket og spesielt Burettslagslova, samt våre egne vedtekter og husordensregler. Hallagerbakken borettslag vedtar både vedtektene og husordensreglene på generalforsamling. Husordensreglene kan utdypes i egne tillegg[1], vedtatt av styret.

Hallagerbakken borettslag har 3 grunnverdier:
Trivsel - Trygghet - Ansvar
Husordensreglene bygger på disse grunnverdiene.

2. Formål og omfang

Husordensreglene har som formål å holde ro og orden i borettslaget og å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. De skal sikre beboerne trivsel og trygghet i hjemmet, og avklare ansvarsforhold.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Andelseier er ansvarlig for å bidra til at alles trygghet og trivsel ivaretas.

I borettslaget vårt bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen, må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få til dette er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Hvis dette ikke går, kan saken bringes inn for styret. Styret vil normalt forsøke å finne en løsning enten ved mekling eller på annen måte.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS, som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra til styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

[1] Eksempler: ”Byggeveilederen” og “Uteveilederen"

3. Regler om ro og støy

Innledning
Med støy menes alle former for uønsket lyd. Støy kan være meget plagsomt. Med disse reglene ønsker vi å regulere mulighetene for støyende aktivitet i borettslaget slik at det oppnås en god balanse mellom hensynet til behovet for ro og frihet fra plagsom støy, og behovet for å kunne leve et normalt aktivt liv.

Generelt må vi godta normal aktivitet så lenge man viser hensyn og unngår unødvendig plagsom støy.

Følgende hovedregler gjelder:

Nattero
Nattero betyr at det skal være så stille som mulig, slik at folk får sove uforstyrret. Det skal være nattero fra kl. 22 til kl. 08 natt til hverdager og fra kl. 23 til 9 natt til lørdager, søndager og offentlige høytidsdager. Nyttårsaften kan det feires innen rimelighetens grenser frem til kl. 02. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap, men det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene. Nabovarsel gir ikke fritak fra disse bestemmelsene.

Støyende aktiviteter
Byggtekniske arbeider, høylydt lek og andre støyende aktiviteter er kun tillatt i følgende tidsrom:
Hverdager kl. 08:00 til 20:00
Lørdager kl. 09:00 til 18:00
På høytidsdager skal ikke støyende arbeider og aktiviteter finne sted.

Spesielt støyende aktiviteter
Hamring, boring i betong og andre spesielt støyende byggtekniske aktiviteter er kun tillat på hverdager mellom klokka 08:00 og 17:00 og lørdager mellom klokka 10:00 og 17:00.
Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan ikke iverksettes uten forutgående samtykke fra styret. Berørte naboer skal informeres om planene på forhånd. Dersom noen av de berørte naboene har godt begrunnet behov for ro under deler av prosjektperioden, skal dette respekteres hvis det er praktisk mulig.

Musikk og lydanlegg
Som en hovedregel skal vi holde lyden fra TV, stereoanlegg o.l. (lydanlegg) for oss selv. Det betyr at lydanlegget skal justeres slik at lyden ikke høres eller merkes gjennom vegger og tak og inn i naboleilighetene. Husk at dyp bass kan forplante seg langt gjennom bygnings- konstruksjonen, spesielt i blokkene. Står vinduer og dører åpne, justeres lyden ned.
Musikkundervisning må avtales med styret på forhånd.

Barns lek
Normal lek og livsutfoldelse blant barn og unge ønskes velkommen i borettslaget. At dette til tider kan medføre en del støy må vi bare akseptere. Men også her gjelder hovedregelen om at vi må unngå unødvendig og spesielt plagsom støy. Det er for eksempel greit at barn roper til hverandre under lek ute, mens vedvarende hyling, eller roping innendørs, anses som uakseptabelt. (Dette gjelder selvsagt ikke barnegråt etc.)

Det er de foresattes ansvar å holde øye med barna og vurdere om aktiviteten kan være plagsom for folk rundt dem.

Ballspill skal kun foregå på fotballbanen. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgangene eller parkeringshuset til lek.

Praktisering av disse reglene
Det er ikke mulig å regulere i detalj hva som er tillatt når og hvor. I det daglige vil både etterlevelse og håndheving være basert på sunn fornuft, alminnelig folkeskikk og ikke minst dialog mellom beboerne. Det forventes at folk stort sett kan snakke sammen og finne ut av hva som er greit og ikke greit. Siden folk er forskjellige, noen flytter ut og noen flyter inn, må praksis få lov til å gå seg til lokalt og over tid.

Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Styret har myndighet til å regulere konkrete aktiviteter eller forhold som anses å være i strid med disse reglene.

4. Renhold og orden

Andelseierne er ansvarlige for å holde orden i sitt nærområde og holde inngangspartier til egen leilighet rent. Når andelseierne deler et fellesområde, som inngangspartiet til utebodene, er renhold og orden et fellesansvar for de berørte andelseierne.

Dersom man forsøpler eller griser til fellesarealene utover det normale skal man så fort som mulig gjøre rent og rydde opp etter seg.

Andelseierne i blokkene er ansvarlig for ukentlig renhold av trappeoppgangen, samt vindusvask i oppgangene minst 4 ganger per år. Arbeidet går på omgang. (Denne plikten bortfaller dersom borettslaget har etablert en annen ordning, for eksempel innleie av eksternt vaskebyrå.)

Barnevogner kan settes under nederste trapp i inngangen til blokkene, såfremt det ikke på noen måte hindrer passering. Midlertidig oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet privat utstyr under trappen er kun tillatt dersom det er i aktivt bruk og ikke hindrer plassering av barnevogner og/eller passering.

Balkonger og uteområdet, som inngår i bruksområdet for den enkelte andelseier, er rekreasjonsområder, og skal normalt ikke benyttes som lagringsplass. Midlertidig lagring av byggematerialer, hvitevarer, avfall etc. på uteområder skal lagres forsvarlig og fjernes så snart som mulig.

Hageavfall skal fjernes av andelseier og deponeres etter kommunens henvisninger.

Hallagerbakken borettslag er opptatt av miljø og grønne verdier. Søppel og avfall skal kildesorteres etter kommunens retningslinjer, pakkes godt inn og legges i dertil bestemte kasser. Unngå søl omkring søppelkassene. Innbo, hvitevarer og spesialavfall skal fraktes bort av andelseier. Det er strengt forbudt å kaste fra seg søppel på fellesarealene. Dette gjelder også sigarettsneiper!

Unødvendig opphold i parkeringshuset eller i trappeoppgangene i blokkene er ikke tillatt.

5. Parkering og trafikkforhold

Innenfor bommene
Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets gangveier er ikke tillatt. Dette gjelder også mopeder og motorsykler. Forbudet gjelder også drosjer og bud. Andelseier er ansvarlig for å informere om dette på forhånd. Det gjøres unntak for nødvendig* kjøring.

All kjøring skal foregå i gangfart (maksimum 5 km/t) og så stille og forsiktig som mulig. Tuting, rusing og tomgangskjøring er forbudt.

Parkering er kun tillatt i forbindelse med nødvendig kjøring. Parkeringen skal vare kortest mulig. Dette gjelder også håndverkerbiler o.l. Pleie, reparasjon og hjulskift er ikke tillatt.

Kjøretøy hensatt på eiendommen/gangveien, kan uten forutgående varsel fjernes for eiers regning og risiko.

* *Hva er nødvendig kjøring?*
Det er vanskelig å gi absolutte regler for hva som er nødvendig kjøring. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Noen eksempler:

Greit:
- Transport av bevegelseshemmede.
- Transport av stor eller tung last som man ikke klarer å bære. (NB! Det er lov å gå to ganger).

Ikke greit:
- Pizzabud
- Henting av noe man har glemt
- Overlevering av bil/skifte av sjåfør
- Galanteri (henting/levering av folk som kan gå selv)

Inne i parkeringshuset
Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket plass.

Parkeringsplassene skal ikke brukes som lagerplass. Det er tillatt å oppbevare bildekk, hundebur, sykkelstativer og lignende på egen plass så lenge dette skjer på en ryddig og trygg måte. Batterier, drivstoff, olje eller andre kjemikalier må ikke oppbevares i parkeringshuset.

Det er tillatt å montere oppheng for skiboks over egen plass. Andelseier er ansvarlig for at dette er forsvarlig utført og ikke utgjør noen risiko for andre.

Dørene til parkeringshuset skal alltid holdes låst.

Øvrige parkeringsplasser
De øvrige parkeringsplassene kan bare benyttes av borettslagets beboere og deres gjester.

Disse plassene er forbeholdt kjøretøy som er i jevnlig bruk. Uregistrerte kjøretøy, bilvrak og andre kjøretøy som ikke er i lovlig kjørbar stand tillates ikke på parkeringsplassene.

Styret kan regulere bruken av disse plassene for å sikre en best mulig utnyttelse. Nærmere regler angis på skilt. Disse gjelder på lik linje med husordensreglene.

El-biler
Det er bare lov å lade el-biler på plasser som er tilrettelagt for det.

Håndheving
Styret kan inngå avtale med et parkeringsselskap for å få hjelp til å håndheve parkeringsreglene. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing eller kontrollavgift.

6. Sikkerhet
Andelseiere, beboere og alle andre som ferdes i borettslaget skal opptre slik at ikke andre utsettes for skade eller fare for skade.

Andelseier er ansvarlig for at sikkerheten er ivaretatt i sitt nærområde. Dersom man oppdager noe i borettslaget som kan være farlig, skal dette rapporteres til styret så fort som mulig.

Potensielt farlige gjenstander skal oppbevares eller festes forsvarlig. Faste konstruksjoner som gjerder, plattinger og annet skal holdes i forsvarlig stand.

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveier er fri for alle typer hindringer og at brannvernutstyr som røykvarsler, pulverapparat og branntau er hensiktsmessig plassert og fungerende. Alle voksne beboere må gjøre seg kjent med borettslagets gjeldende brannverninstruks.

Det er forbudt å bruke kullgrill, bålpanne o.l. eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger og uteområder i borettslaget. Brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende "HMS-plan for Hallagerbakken borettslag".

7. Bygningsmessige forandringer
For å bevare borettslagets unike arkitektur og for å skape trivsel og sikkerhet, er det av stor betydning at alle bygningsmessige endringer skjer etter gjeldende regler. Alle bygningsmessige forandringer utendørs, og alle endringer i bærende konstruksjoner innendørs, skal på forhånd godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

Dette gjelder også antenner, skilt, katteluker og lignende.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende "Byggeveilederen"[2].

8. Utomhus
Det er et mål for borettslaget at fellesområdene skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige. Naturhagene mellom husrekkene skal i størst mulig grad bevares. Borettslaget er reist på én tomt, og utearealet er i utgangspunktet ett fellesareal. Likevel er det lagt opp til at andelseiere på bakkeplan kan disponere et gitt uteområde direkte knyttet til leiligheten. Det er imidlertid forbudt å privatisere et uteområde, for eksempel ved å sette opp hekk eller gjerde, uten skriftlig tillatelse fra styret.

Nærmere redegjørelse for disponeringen finnes i gjeldende «Byggeveilederen» og "Uteveilederen". Fellesområdene er ment som rekreasjonsområde for beboere i alle aldre.

Generelle utomhusregler:
Områder som disponeres av andelseier:
a. Hekker og andre vekster skal ikke hindre sikt og fremkommelighet for ferdsel på områdets veier. Om dette ikke overholdes, kan styret beslutte beskjæring eller fjerning av vekster. Som en rettesnor kan angis at hekken ikke bør overstige øyehøyde til en gående voksen person.

[2] Inkluderer "Retningslinjer for mindre bygningsmessige endringer i og rundt bolig".

b. Felling og beskjæring av trær skal kun gjøres i styrets regi.
c. Plattinger, gjerder og andre bygningsmessige utførelser må det søkes tillatelse om.
d. Andelshaver er ansvarlig for vedlikehold av det disponerte uteområdet.

Andre fellesområder:
a. Ved ønske om felling og beskjæring av trær på fellesområdene sendes søknad til styret. Vedtak gjøres etter gjeldende retningslinjer og kriterier.
b. Ved felling av trær skal det i utgangspunktet sørges for ny beplanting.
c. Fellesområdene er en trivselfaktor for beboere i alle aldre. Det innebærer et felles ansvar for bevaring og vedlikehold.

9. Dyrehold
Dyr kan bidra til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget på følgende vilkår:
a. Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag.
b. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
c. Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.
d. Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.
e. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.
f. Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.
g. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser betraktes på lik linje med brudd på husordensreglene for øvrig og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
h. Dyr skal normalt bo inne. Styret kan gi dispensasjon for å holde dyr i bur ute.

Lufting av kjæledyr (om utekatter, se neste avsnitt)
a. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la dyret stå alene ute i bånd, heller ikke i egen hage/balkong.
b. Dyret skal alltid være under kontroll av en ansvarlig person.
c. Dyret skal luftes utenfor borettslaget.
d. Dyreeier har ansvar for å fjerne avføring så raskt som mulig. Poser med avfall skal kastes forsvarlig.

Utekatter
a. Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).
b. Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter.
c. Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Punkt d i avsnittet ovenfor gjelder derfor ikke utekatter.
d. Styret kan vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og/eller økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.
e. Katter skal være ID-merket. Utekatter skal være kastrert eller sterilisert. Det er ønskelig at katten har halsbånd med leilighetsnummer.
f. Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

10. Sanksjoner
Brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg eller krav om fravikelse av leiligheten.

Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946, v
edtatt 19. april 2023 på ordinær generalforsamling
sist endret 23.04.2025

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

1 Formål
Hallagerbakken 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.

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, og er p.t. tilknyttet OBOS. OBOS har derfor også vedtektsveto for visse endringer jf. punkt 8-6 jf. borettslagsloven § 7-12.

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.

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i én andel, og bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Unntak fra denne regelen følger av fjerde avsnitt.

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie andel sammen. Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk jf. 4-2 hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

De juridiske personer som er andelseiere og i boligbyggelaget og som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
Styret skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det, men styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

Melding om nekting skal komme frem til erververen minst 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. Hvis ikke skal godkjenning regnes som gitt. 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.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til erververen er godkjent som ny andelseier, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra 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 boligbyggelaget foran.

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.

3-3 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle,
- andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje,
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren (for eksempel samboer),
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier,
- person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til, av borettslaget.

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

3-4 Behandlingsregler og frister
Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annet egnet vis.

Det er styret som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

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. Dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, er fristen 5 dager såfremt varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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 ansvaret for salget.

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
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. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate deler av boligen til andre uten godkjenning av styret.

Dersom andelseier ønsker å overlate bruken av boligen til andre, må dette godkjennes av styret. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person, jf. 2-1,
- 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.

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

Skriftlig søknad om godkjenning av bruker skal besvares av styret innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget. Hvis fristen oversittes skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Når behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk påfører borettslaget ekstra kostnader, kan borettslaget kreve disse dekket av andelseieren.

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter til undersøkelser av nærmere avtalte forhold i boligen, dersom undersøkelsene viser at forholdet har oppstått som følge av andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt eller feil bruk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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 Bygningsmessige arbeider
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.

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i strid med de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Forandringer som påvirker bygningens eksteriør – herunder oppsetting av, varmepumper, markiser m.v. – er ikke tillatt uten forhåndssamtykke fra styret.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter knyttet til bygningsfaglig vurdering av søknad. Slik vurdering skal fortrinnsvis gjøres av styret, gjerne etter råd fra relevante interne utvalg.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler
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.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

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.

5-5 Utbedringsansvar og erstatning
Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning jf. borettslagsloven §§ 5-13–5-15 for tap som oppstår som følge av at andelseier misligholder sine plikter.
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
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.
Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

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

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

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

7-3 Fravikelse
Dersom en andelseier eller bruker oppfører seg slik at det er 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.

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

8-1 Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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.

8-2 Varsel om innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
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 forretningsfører.

Innkallingen skal angi de sakene som skal behandles. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget 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.

8-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-4 Møterett og stemmerett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har én stemme, og hver andelseier har bare én stemme selv om andelseieren eier flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Beboere uten stemmerett kan være til stede på generalforsamlingen og uttale seg.
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.

8-5 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.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen
Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

Generalforsamlingen fatter sine vedtak 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.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

OBOS har p.t. vedtektsveto for følgende endringer, jf. borettslagsloven § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelses tredje ledd om fastsetting av vedtektsendringer.

Saker nevnt i punkt 9-3 annet ledd krever to tredjedels flertall i generalforsamlingen før de kan vedtas av styret.

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

9-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmene kan gjenvelges.

9-2 Styrets oppgaver
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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
Styret kan fatte vedtak 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.

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 som borettslaget eier
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.

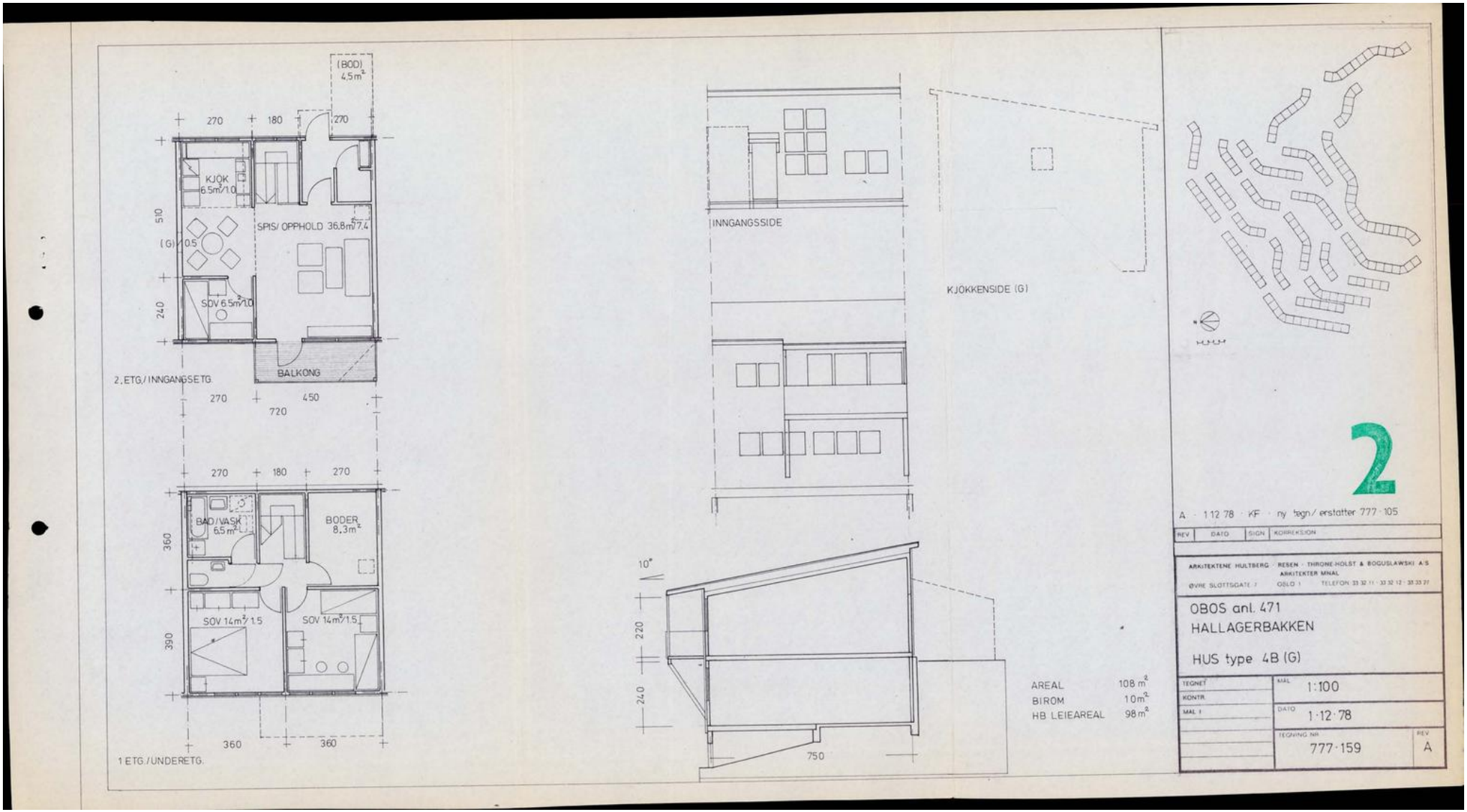
9-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

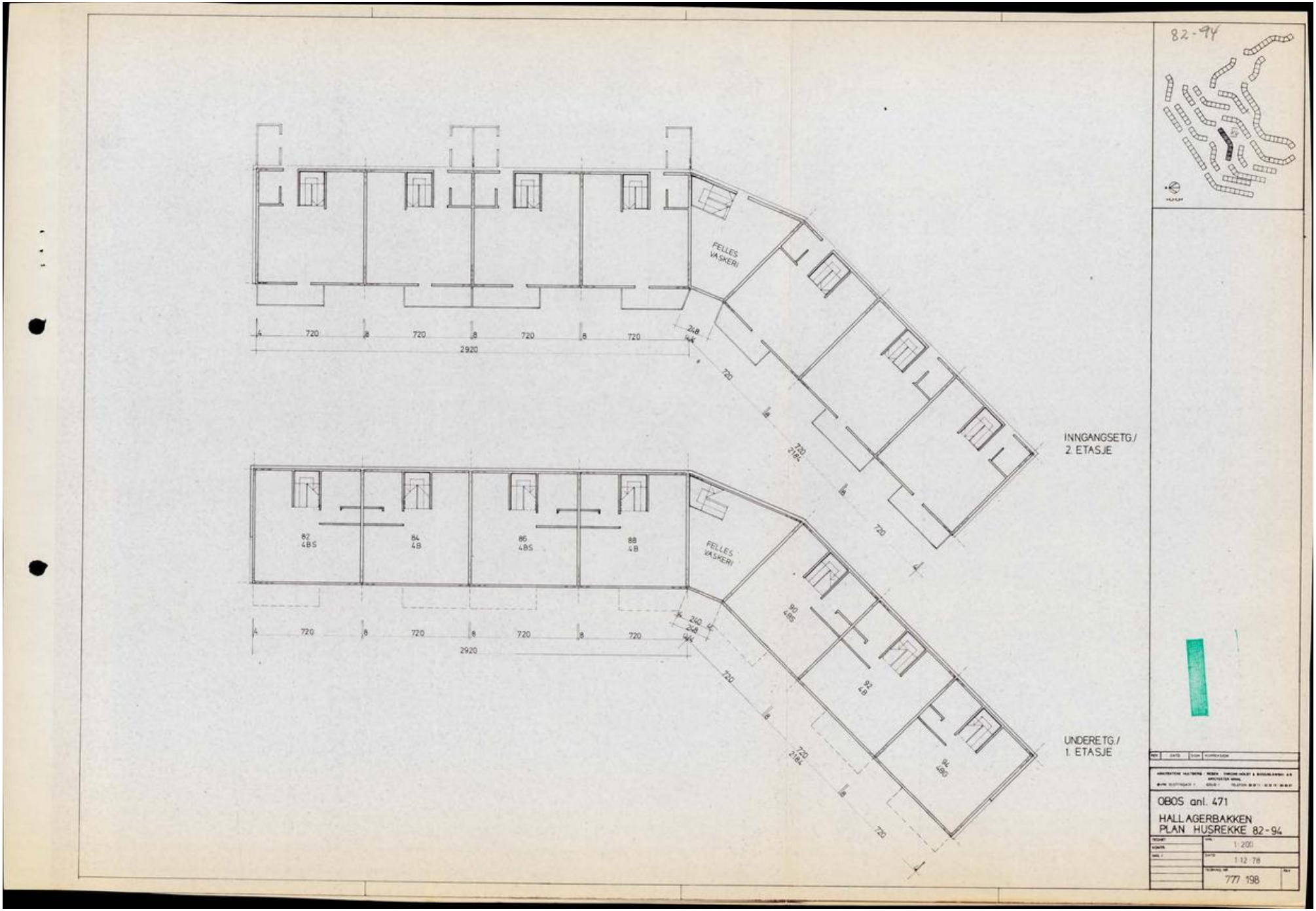
9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

10-1 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører, ansatte og andre som utfører oppgaver for borettslaget 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.

10-2 Misbruk av myndighet eller posisjon
Generalforsamlingen eller 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.


(BOD) 4,5m²
270
180
270
KJØK 6.5m²/1.0
SPIS/ OPPHOLD 36,8m²/7.4
510
(G) 0.5
240
SOV 6.5m²/1.0
BALKONG
2. ETG./ INNGANGSETG.
270
450
720
270
180
270
BAD/VASK 6.5 m²
BODER 8,3m²
360
390
SOV 14m²/1.5
SOV 14m²/1.5
360
360
1 ETG./UNDERETG.
INNGANGSSIDE
KJØKKENSIDE (G)
10°
220
240
750
AREAL 108 m²
BIROM 10m²
HB LEIEAREAL 98m²
2
A · 1.12.78 · KF · ny tegn./ erstatter 777·105
REV
DATO
SIGN
KORREKSJON
ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 7
OSLO 1
TELEFON 33 32 11 · 33 32 12 · 33 33 27
OBOS anl. 471
HALLAGERBAKKEN
HUS type 4B (G)
TEGNET
KONTR.
MAL 1
MÅL 1:100
DATO 1·12·78
TEGNING NR. 777·159
REV A


82-94
FELLES VASKERI
720
2920
INNGANGSETG./
2. ETASJE
82
4BS
84
4B
86
4BS
88
4B
FELLES VASKERI
90
4BS
92
4B
94
4BS
UNDERETG./
1. ETASJE
OBOS anl. 471
HALLAGERBAKKEN
PLAN HUSREKKE 82-94
1:200
1.12.78
777 198

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr./år
Hallagerbakken 78 A-G, rekke 82-94	Gnr.185, bnr.43	84/2043

Byggherre

Hallagerbakken Borettslag
v/Samuelsen
Hallagerbakken 80 G
1256 OSLO 12

Ansvarshavende

Baneinsp. Odd Kielland
Valkyriegt. 8
0366 OSLO 3

AS/lw

Dato 15.6.1988

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

Ferdigattest gis på Hallagerbakken 78 A-B-C-D.

Arbeidene i nr. F og G er ikke kommet til utførelse og utgår, da saken er foreldet.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skl. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 TLF 60 50 60

SO/BS

KOPI

Oslo, den
4.november 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185/bnr.43,(194/1)Hallagerbakken 78 A-G

Journalnr.
78/3858

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.10.83

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
OBOS, Hammersborg torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Hultberg,Resen,Throne-Holst & Boguslawski A/S,Smøvre Slotts gate 7,Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Eivind Normann Nilsen,Boks 280,1601 Fredrikstad.

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

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

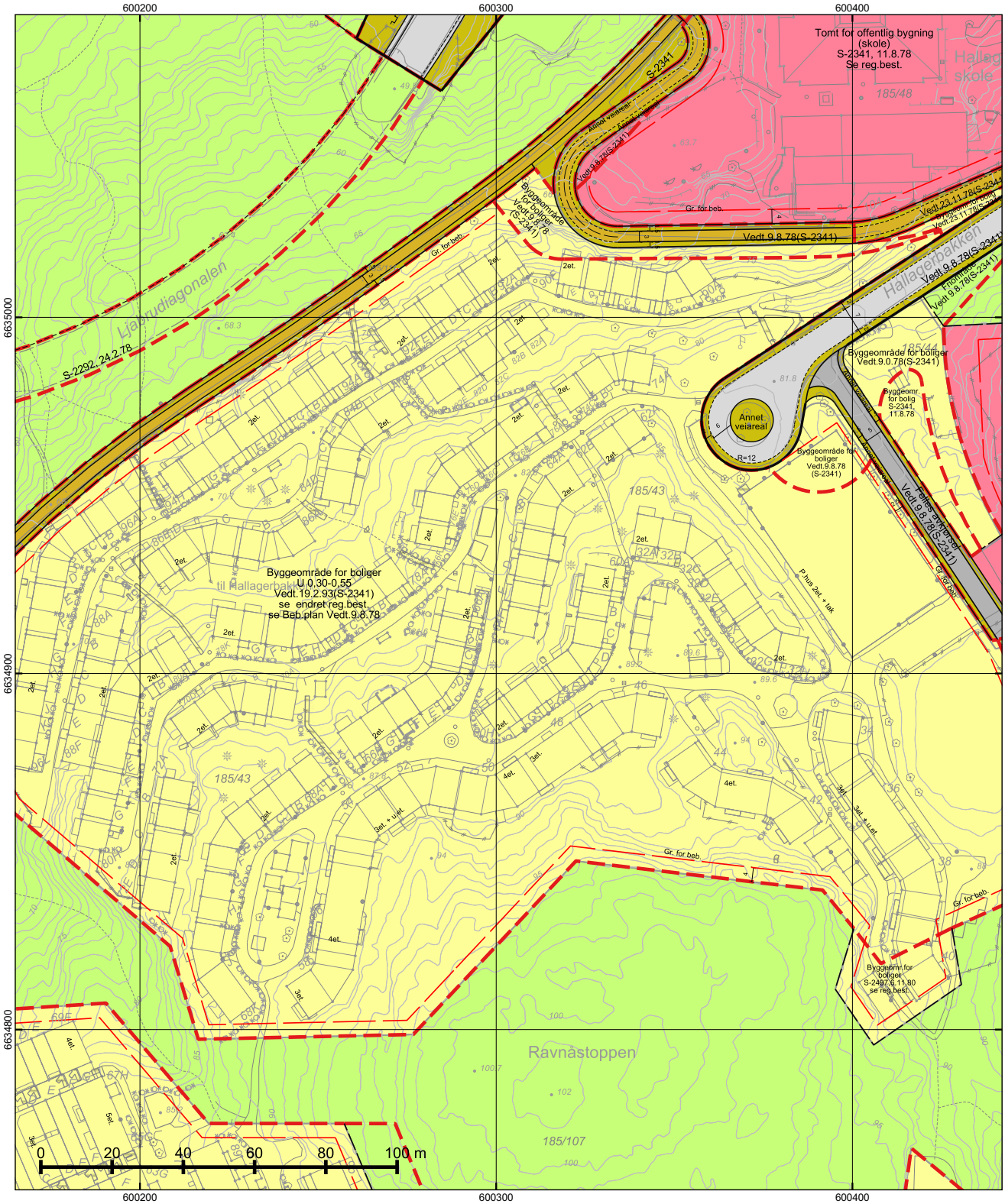
For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før 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 tjent.

Stj. c-15. ANDVORD 4000.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.09.2026
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: 163346/ 86540273
Adresse: Hallagerbakken 78
Gnr/Bnr: 185/43

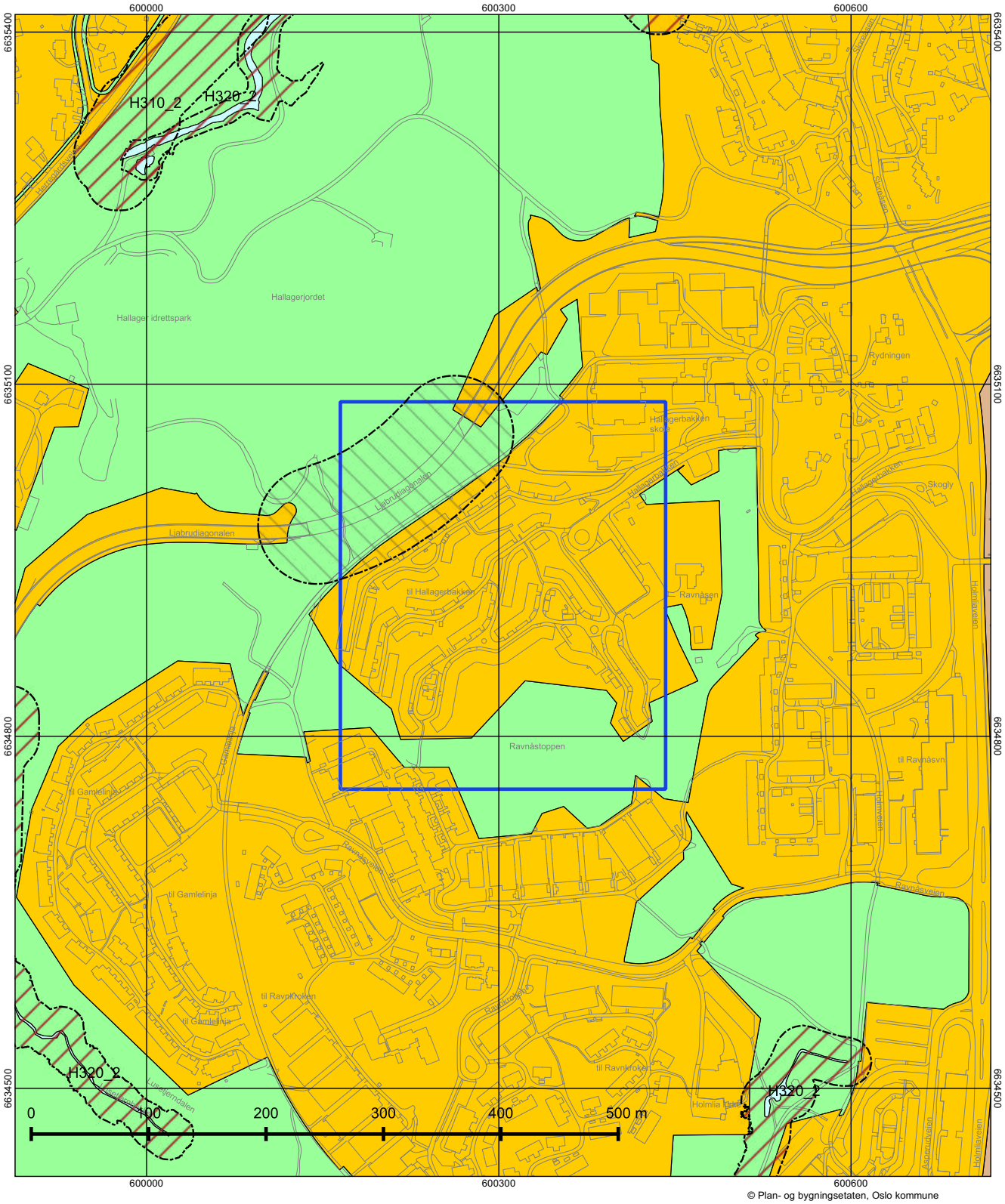
Deres ref.:
Kommentar:

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: 22.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163346/86540273
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 22.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86540274
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 185, BNR. 43.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 185, bnr. 43.

GNR. 185 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

47733 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

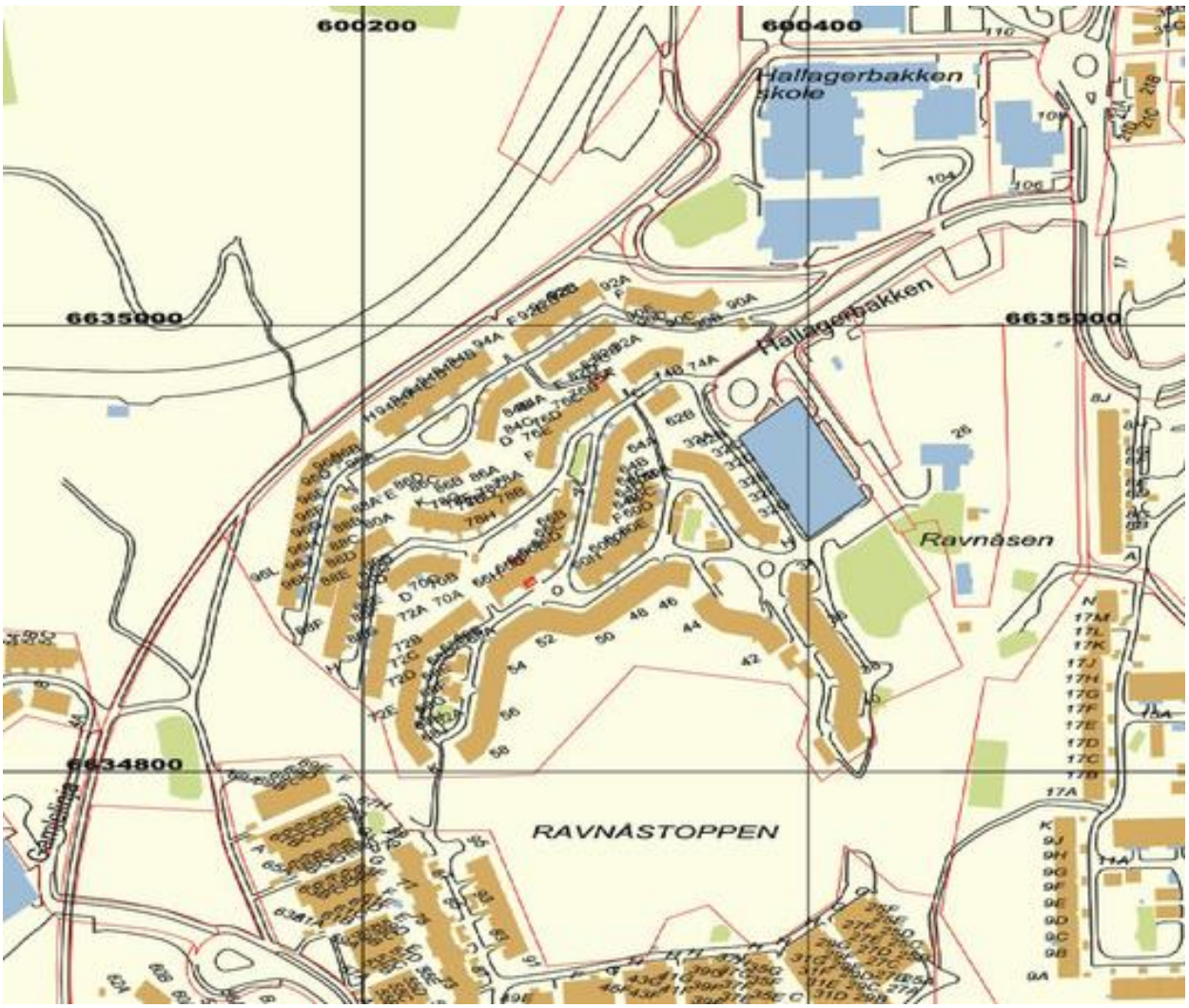
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

V190293

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan - Hallangerbakken BRL.

Vedtaksdato: 19.02.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199250690
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 3 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 HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG.
Endringer er skrevet med fet skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Hallagerbakken:

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 175-225 boliger med U0,30 - **0,55.** Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etg. med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etg. inkl. underetasje. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 100.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillings plasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Evt. garasjehus skal ha vegger uten åpninger mot bolighus.

c) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) **Rekkehus-/og småhusbebyggelsen kan bygges til og på i henhold til samlet plan.**
Påbygg og tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og detaljer forøvrig.
I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygginger av en leilighet skal det derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den siden hvor det søkes om byggetillatelse.
Alle byggearbeider skal skje i regi av en av borettslaget oppnevnt faglig ansvarlig. Vedkommende blir også ansvarlig for at detaljering, materialvalg og fargesetting stemmer overens med eksisterende bebyggelse.

§ 3. Eksisterende boligeiendommer ved Rydningen

a) Eiendommene kan ved fortetting gis en utnyttelse på U=0,15 - 0,25. Sokkeletasjen kan hvor deretter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For tomter på 2da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling av enkelttomter eller bygging tillates.

b) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

§ 4. Området for offentlig bebyggelse
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. + underetasje.

§ 5. Byggeområde for forretninger
Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje med U= 0,6.

§ 6. Tomt for næringsvirksomheter (industri og/eller kontor) N 321

a) Tomten kan bebygges med maks. 6.000 m2 gulvareal tilsvarende U= 0,6. Gesimshøyden skal være maks. kote +77 og det kan tillates inntil 4 normaletasjer (a 3m). Mot gangvei i tomtens sydgrense skal gesimshøyden godkjennes av bygningsrådet.

b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Intern kjøretrafikk på tomten skal ikke foregå mellom gangvei i tomtens sydgrense og fremtidig næringsbygg.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art.

§ 7. Friområder
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende anlegg og lekeplasser for boligområdene.

§ 8. Trafikkområder
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Der gangveien legges i den gamle jernbanetraseen skal denne søkes bevart så langt som praktisk/økonomisk mulig.

§ 9. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.185, bnr.18,19,25,31 og 32.

§ 10. Fellesareal (parkering) er felles for byggeområde for forretninger og tomt for offentlig bebyggelse (skole, barnehage).

§ 11. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Langs sydgrensen av tomt for industri etc. skal det vises en 6m bred beplantet forhage. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).
- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.
- c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
- d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.
- e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.
- a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
- b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.
- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

V231178

Endret reguleringsplan for gang- sykkelvei 9237, Hallagerbakken.

V231178 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.11.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802710
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).

b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Oslo

V090878

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Hallagerbakken, Holmlia, gnr. 185 bnr. 6 m.fl og gnr. 194 bnr. 1 m.fl.

V090878 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.08.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802711
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

Dokumentet består av 2 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).
- a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.
- b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.
- c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
- d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.
- e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.
- a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
- b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
- c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.
- a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.
- b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

Oslo

V231178

Endret reguleringsplan for gang- sykkelvei 9237, Hallagerbakken.

V231178 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.11.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802710
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V090878

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Hallagerbakken, Holmlia, gnr. 185 bnr. 6 m.fl og gnr. 194 bnr. 1 m.fl.

V090878 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.08.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802711
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 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

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 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

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).

b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

V190293

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan - Hallangerbakken BRL.

Vedtaksdato: 19.02.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199250690
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 3 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 HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG.
Endringer er skrevet med fet skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Hallagerbakken:

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 175-225 boliger med U0,30 - **0,55.** Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etg. med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etg. inkl. underetasje. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 100.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillings plasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Evt. garasjehus skal ha vegger uten åpninger mot bolighus.

c) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) **Rekkehus-/og småhusbebyggelsen kan bygges til og på i henhold til samlet plan.**
Påbygg og tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og detaljer forøvrig.
I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygginger av en leilighet skal det derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den siden hvor det søkes om byggetillatelse.
Alle byggearbeider skal skje i regi av en av borettslaget oppnevnt faglig ansvarlig. Vedkommende blir også ansvarlig for at detaljering, materialvalg og fargesetting stemmer overens med eksisterende bebyggelse.

§ 3. Eksisterende boligeiendommer ved Rydningen

a) Eiendommene kan ved fortetting gis en utnyttelse på U=0,15 - 0,25. Sokkeletasjen kan hvor deretter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For tomter på 2da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling av enkelttomter eller bygging tillates.

b) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

§ 4. Området for offentlig bebyggelse
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. + underetasje.

§ 5. Byggeområde for forretninger
Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje med U= 0,6.

§ 6. Tomt for næringsvirksomheter (industri og/eller kontor) N 321

a) Tomten kan bebygges med maks. 6.000 m2 gulvareal tilsvarende U= 0,6. Gesimshøyden skal være maks. kote +77 og det kan tillates inntil 4 normaletasjer (a 3m). Mot gangvei i tomtens sydgrense skal gesimshøyden godkjennes av bygningsrådet.

b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Intern kjøretrafikk på tomten skal ikke foregå mellom gangvei i tomtens sydgrense og fremtidig næringsbygg.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art.

§ 7. Friområder
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende anlegg og lekeplasser for boligområdene.

§ 8. Trafikkområder
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Der gangveien legges i den gamle jernbanetraseen skal denne søkes bevart så langt som praktisk/økonomisk mulig.

§ 9. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.185, bnr.18,19,25,31 og 32.

§ 10. Fellesareal (parkering) er felles for byggeområde for forretninger og tomt for offentlig bebyggelse (skole, barnehage).

§ 11. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

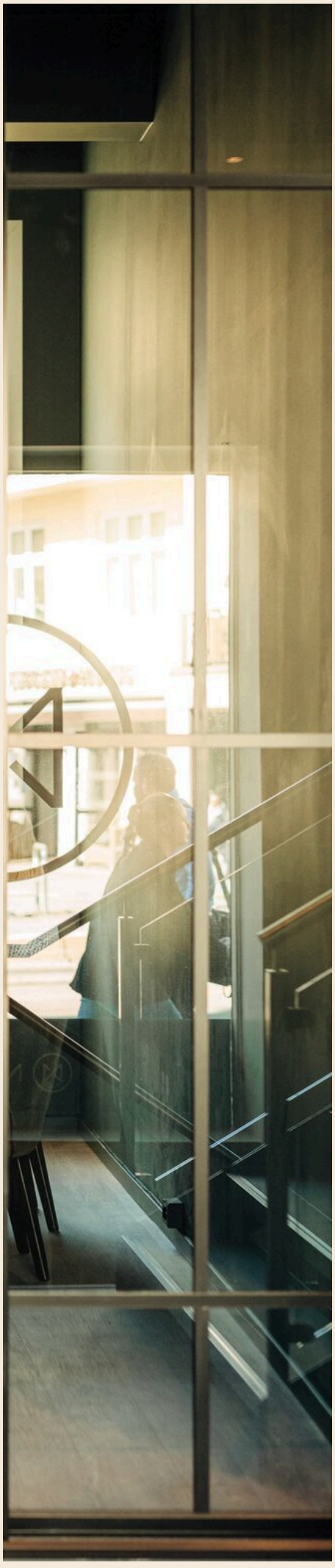
b) I medhold av § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Langs sydgrensen av tomt for industri etc. skal det vises en 6m bred beplantet forhage. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Våre eiendomsmeglere er på hjemmebane i Oslos østlige bydeler. Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita er nabolag vi kjenner godt, og det gjør at vi kan gi deg råd og en salgsprosess som passer akkurat der du bor. Vi vet hva kjøperne her er ute etter, og hvordan vi får boligen din til å skille seg ut. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

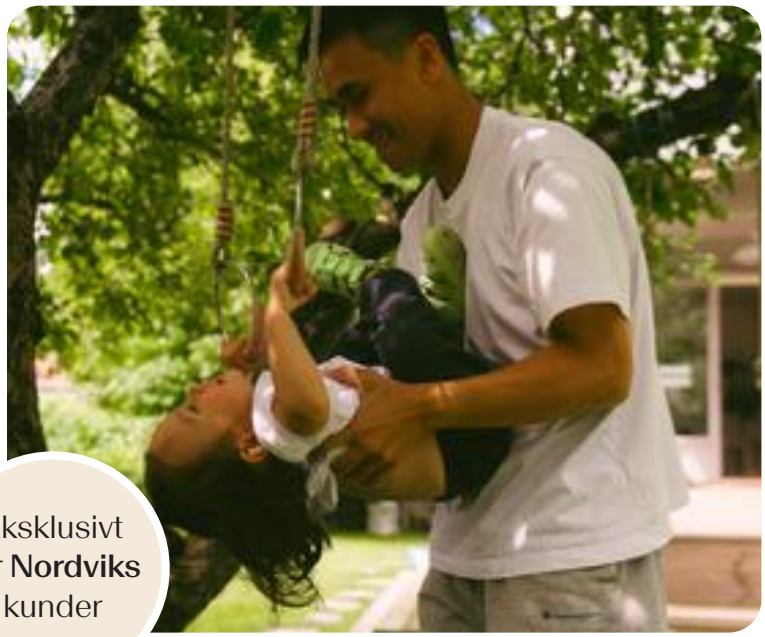


Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 18-0140/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hallagerbakken 78F 1256 OSLO
Matrikkel: Gnr 185, bnr 43 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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:

Don Tuan Tran

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Østensjø
d.tran@nordvikbolig.no
993 81 521