NORDVIK

Haugerudhagan 82

2 soverom | 58 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Haugerudhagan 82

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
33	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
125	Kontaktinfo
128	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
131	Forbrukerinformasjon om budgivning
132	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.03.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne 3-roms med sydvendt balkong | Nytt kjøkken |
Garasjeplass m/lader | Lave fellesutgifter | Ingen forkjøpsrett

Prisantydning	**4 275 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 299 846,-**
Fellesgjeld	**23 466,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 806,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Haugerudhagan 82!

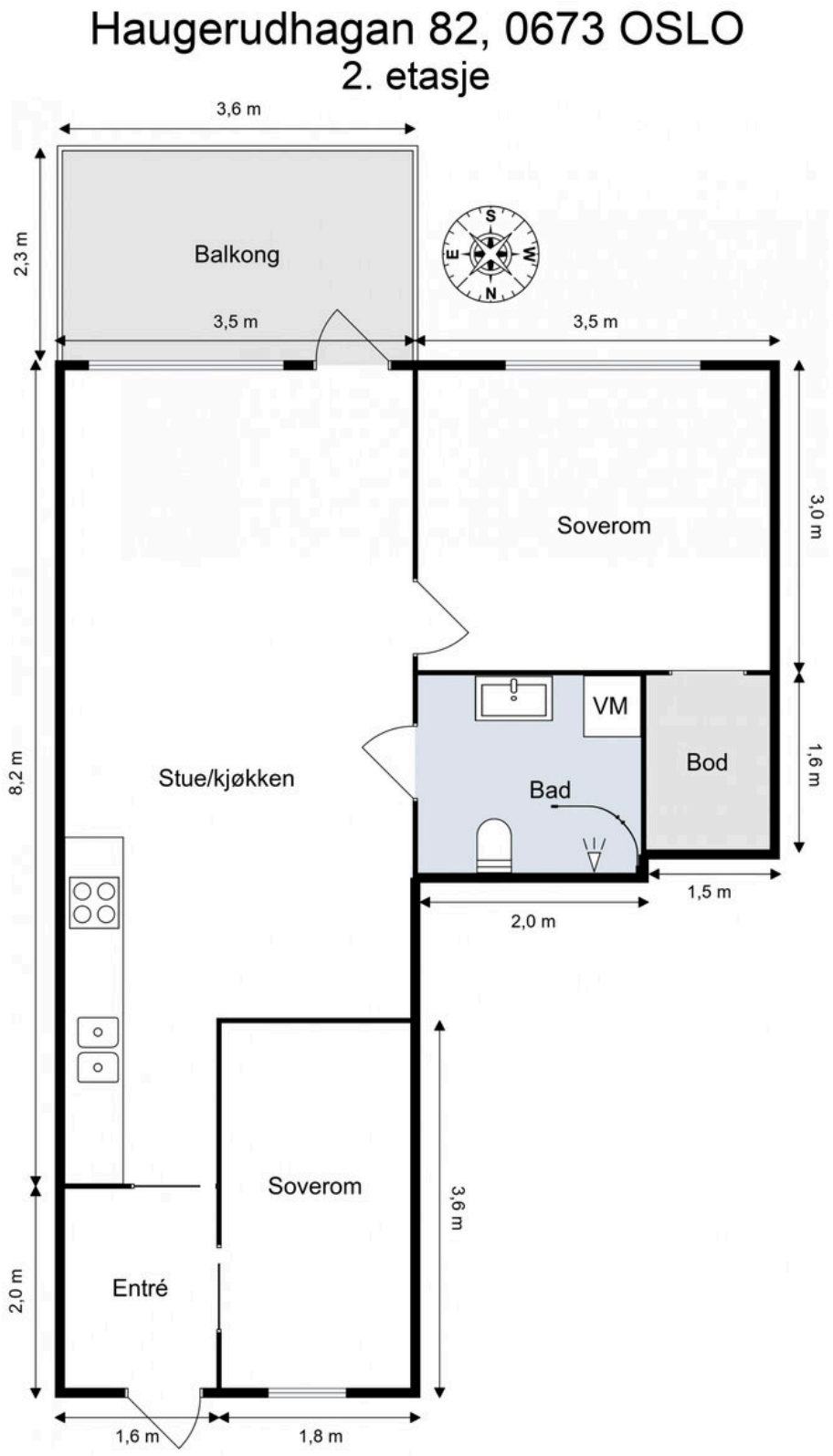
En lys og delikat 3-roms med en populær beliggenhet på Haugerud. Boligen holder en god standard med flere oppgraderinger i 2024/25 som nymalte overflater, nytt gulv, nytt kjøkken og ny baderomsinnredning. Gjennomgående og romslig planløsning med åpen stue/kjøkken, to soverom, walk-in-closet og bad samt ekstern bod ved inngangsdøren. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong på 8 m² som vender ut mot grønne og rolige omgivelser.

Boligen ligger i et stille og barnevennlig boligområde innerst i blindvei. Nærhet til skoler, barnehager, marka samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Kort fortalt:
Innflytningsklar
Heis
Lave felleskostnader
Ekstern bod ved inngangsdøren
Garasjeplass m/lader
Ingen forkjøpsrett/dok.avgift

Planløsning

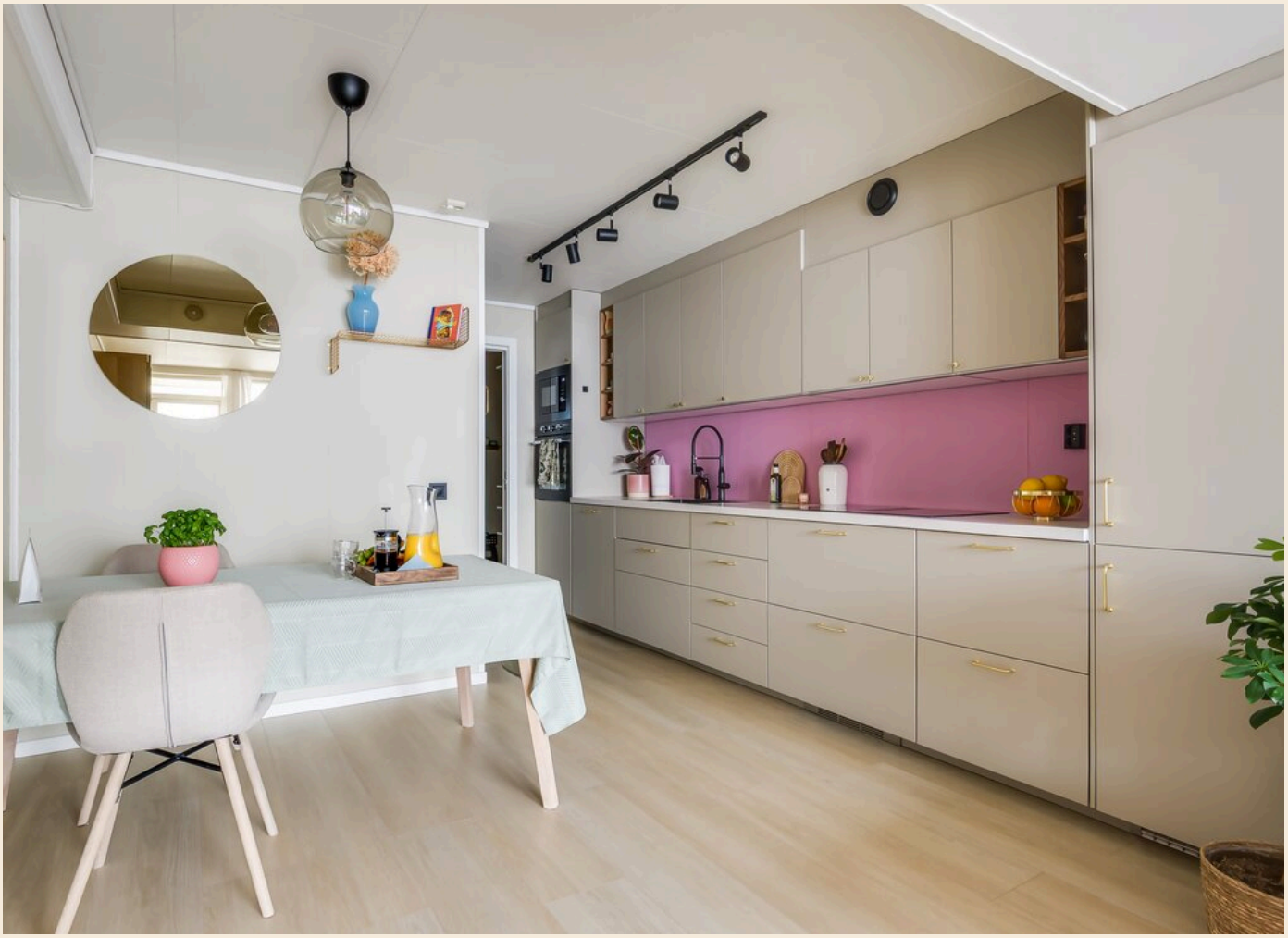
2. Etasje
BRA-i: 58 kvm
Total BRA: 62 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme



















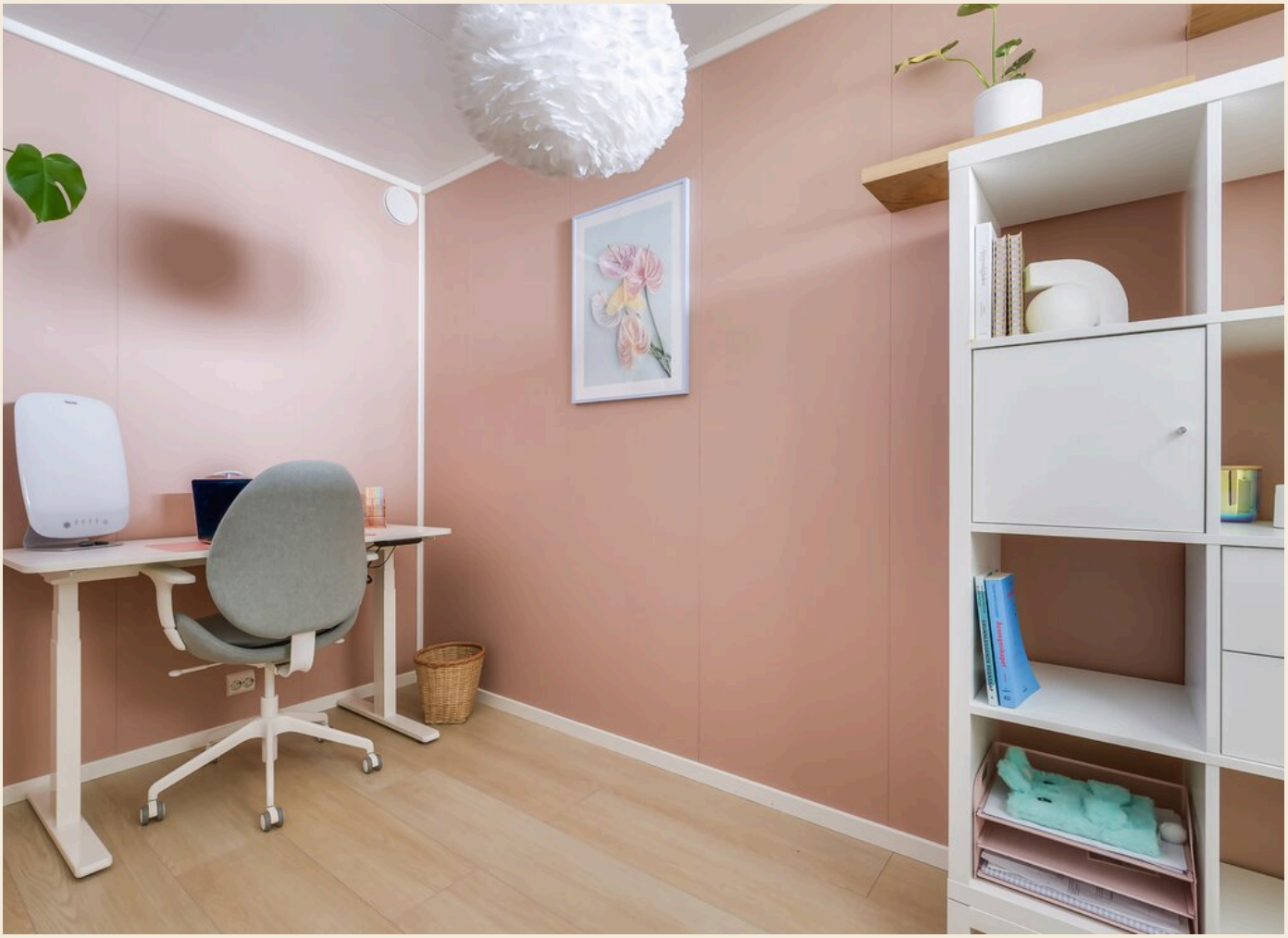



















105
106
107


RUST
39x29x35cm





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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0025/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Haugerudhagan 82, 0673 OSLO
Gnr 141, bnr 36 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 54 i Haugerudhagan Borettslag, org.nr. 990253331

Selgere
Joakim Almenningen
Ragnhild Renså-Skogesal

Kjøpesum og omkostninger
4 275 000,- (Prisantydning)
23 466,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 298 466,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 299 846,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 309 346,- (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
2006

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 62 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.
BRA-e: 4 kvm. Bod i felles gang
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
En bod i gangen på ca. 4,1 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, innvendig bod og 2 soverom.

Standard
Entré:
Allerede ved inngangsdøren møtes du av en innbydende og lys entré som gir et fint førsteinntrykk. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko i en åpen garderobeløsning. Leiligheten holder en god standard med flere oppgraderinger i 2024–2025, som nymalte overflater, nytt gulv, nytt kjøkken og ny baderomsinnredning.

Stue:
Stuen er et lyst og trivelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har en fin planløsning hvor man enkelt kan møblere med sofa, TV-møbler og spisebord. Delikate fargetoner skaper et innbydende oppholdsrom man virkelig trives i. Gulvet

er belagt med pen laminat.

Fra stuen har man utgang til en flott sydvendt balkong på ca. 8 m². Balkongen har terrassebord på gulvet samt veggmontert lampe og stikkontakt. Det er god plass til diverse utemøbler. Balkongen vender ut mot rolige og grønne omgivelser.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og spisestuen, og er utformet med fokus på både funksjon og stil. Her får du godt med skap- og benkeplass, samt moderne innredning fra IKEA. Kjøkkenet er fra 2024 og består av integrerte hvitevarer som induksjonstopp med kullfilter, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.

Bad:
Pent flislagt bad fra byggeåret med behagelig gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er innredet med nedfelt servant med underskap, speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har balansert ventilasjon. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Badet er oppgradert med ny innredning og dusjgarnityr i 2025.

Soverom 1:
Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Myke fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære. Gulvet er belagt med pen laminat. Det er tilgang til en innvendig bod fra soverommet, som kan benyttes som «walk-in»-garderobe. Sikringsskapet er plassert i boden.

Soverom 2:
Flott soverom med plass til seng og garderobeskap. Rommet har flere bruksmuligheter, og kan fint benyttes som barnerom, gjesterom, kontor eller en kombinasjon. Rommet er malt i flotte farger som gir en god romfølelse og en behagelig atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv med laminat. Fliser på bad.
- Vegger med malte plater. Fliser på bad.
- Himlinger med takess e.l.
- Takhøyden ble målt i entré og i stue/kjøkken til: 2,41 m

Parkering
Til hver bolig medfølger bruksrett til garasje i felles garasjekjeller, jfr selskapets vedtekter.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladestasjon for el. bil.

Selskapet har i tillegg 13 garasjer til utleie (md. leie kr 300,-). Kontakt styret for tildeling.

Styret kan omfordele parkeringsplasser mellom andelseierne når særlige grunner tilsier det, og under forutsetning av at alle andelseiere beholder bruksrett til én p-plass. Særlig grunn foreligger for eksempel når omfordeling er nødvendig for at en funksjonshemmet kan få benytte HC-plass.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 0 kr for ett år
Motorsykkel og moped: 0 kr for ett år
El-bil: 0 kr for ett år
El-motorsykkel og el-moped: o kr for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Byttet kjøkken 2024,
- Malt overflater 2024.
- Byttet gulv 2025.
- Bygde om innvendig bod til walk-in 2025.
- Nye møbler og dusjgarnityr 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: 2025: ny dusjgarnityr og baderomsmøbler utført av boligselger, som er rørlegger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke oppgradert/fornyet siden byggeår

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Part AB med teknisk godkjenning fra NBI. Bad bygd under byggeprosess av blokker i 2006.

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?
Nei, ikke kjent for oss.

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

Nei, ikke kjent for oss.

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: Lagt ny kurs til platetopp og byttet stikkontakter, gjort som vennetjeneste av en som er elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei, ikke i vårt eie.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker siden det ble gjort før vi kjøpte, kan etterspørre dokumentasjon om nødvendig.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig? - "Ja"
Har arbeidet blitt godkjent? - "Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svalgang i blokker. Usikker på firmanavn og når det er utført.

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

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei, får filter til ventilasjon en gang i året der vi bytter selv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei, andre etg. krever ikke radonmåling.

Offentlige og private forhold
32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei, nedbetalt fellesgjeld. Rettelse: All fellesgjeld med IN-ordning er nedbetalt. Det gjenstår et lite lån der andel fellesgjeld er 23.466,- som det ikke er IN-ordning på.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
- Det er lagt ny kurs til platetopp og byttet stikkontakter, gjort som vennetjeneste. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på arbeidet.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

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:

Byggemåte:
Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong- og bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2006.
Lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2006.
Sydvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre e.l. Rekkverk av trekonstruksjoner, delvis forblendet med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom > bad > Overflater vegger og himling:
Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Det anbefales generelt å vurdere installasjon av dusjkabinett på eldre bad for å redusere risikoen for fuktskader.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vurdere installasjon av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader, da eldre bad har økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Dette vil bidra til å forlenge levetiden på overflater og underliggende konstruksjoner. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

Våtrom > bad > Overflater gulv:
Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett i eldre bad for å redusere risikoen for fuktskader. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden er satt med hensyn til gulvets alder.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader, da eldre gulv kan ha begrenset levetid og redusert beskyttelse mot vanninntrenging. Dette vil bidra til å forhindre potensielle skader på underliggende konstruksjoner.

Våtrom > bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak:
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1

må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrom > bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
-Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
-Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kjøkken > Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking

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.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende hvitevarer følger med boligen: stekeovn, micro, kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og platetopp.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Vaskemaskin og fryser på bod.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv
- Lampe kontor
- Speil
- Bilder/hyller

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredning. Waterguard er montert under vaskekummen.

Boligen har balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6298 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 806,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, garasje, vaktmestertjeneste, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, heis og renhold, vedlikeholdsfond, forretningsførsel, nedbetaling av andel fellesgjeld, styrehonorar.

De totale felleskostnadene pr. 23.03.26 utgjør kr. 2.806,37,- pr md.
Herav:
- Heis og renhold: 144,48,-
- Garasje: 235,20,-
- Vedlikeholdsfond: 56,00,-
- Brannsikring: 56,00,-
- Felleskostnader: 2.103,01,-
- Bredbånd: 211,68,-

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

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 133 093,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 532 373,- 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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
Brebånd betales gjennom felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets navn er Haugerudhagan Borettslag i Oslo kommune. Haugerudhagan 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 denne.

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.

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

Styret opplyser i e-post pr. 23/02-26 at,
- Borettslaget jobber med utbedring av råteskader i HH 80-82.
- Det er ikke planlagt noen nye låneopptak, økning i fellesgjeld og felleskostnader.
- Ifm. renovering av takene er dette ett stykke frem i tid. Styret jobber med priser på ulike løsninger. Takene i dag blir ivaretatt og sjekker årlig for å forhindre lekkasjer.

Følgende saker ble tatt opp under årsmøte 2025:

Renovere tak rekkehus:
Vedtatt: Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser, dette gjelder for både blokker og rekkehus.

Ekstra etg. rekkehus:
Vedtatt: Styret skal lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus:
Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer og prisklasser som sikker kan egne seg. Installeres enkelt.
Vedtatt: Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over.

Automatisk døråpner
Vedtatt: Styret er positive til forslaget og skal utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt. tatt opp på neste GF.

Pris på lyssetting
Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.
Vedtatt: Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny

eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 23 466,-pr. 23.02.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208275046
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 53 393 871,80
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208275054
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 61 610 778,56
Innfrielsesdato: 30.10.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208663917
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 4 530 091,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det gjøres oppmerksom på at obos kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208275046
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208275054
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208663917
Restsaldo: 23 466,06
Kapitalkostnader: 125,35
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 466,08,-, pr. dags dato.

Andelen har nedbetalt lånene med in-ordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 3 867,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1 254 684,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 1 383 524,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Det er bare elektrisk grill og gassgrill som er tillatt i borettslaget.

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

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 807691

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 37 903 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Haugerudhagan 82 ligger i et attraktivt og veletablert boligområde sentralt på Haugerud. Området betraktes som attraktivt med store fri- og lekearealer, skjermet for trafikk.

Det er kort avstand til barnehager, skoler med alle trinn, Kiwi samt til Haugerud senter, med bl.a. Coop Extra med post i butikk, treningssenter, frisør, lege, apotek, samt drosjeholdeplass. Få minutter gange til Hellerud med Rema1000, nyoppusset SATS treningssenter og Brun og Blid. Kort vei til E6 og Ytre Ringvei. Med bil bruker man kun ca. 10 minutter til Oslo Sentrum. Med T-banen på Haugerud går det hyppige avganger mot Oslo sentrum, og man bruker ca. 16 minutter til Jernbanetorget. Det er også kort gangavstand til bussholdeplass, med hyppige bussavganger til bl.a. Oslo sentrum. I tillegg går det nattbuss i helgene (2N) til og fra Oslo sentrum. Det går også flybuss fra Haugerud, med hyppige avreiser til Oslo Lufthavn. Det er også gode gang- og sykkelveier i området, og inn mot Oslo sentrum.

For de som er glad i skog og mark ligger vakre Østmarka som innbyr til både naturopplevelser og rekreasjon kun få minutters gange fra boligen. Østmarka tilbyr et bredt lysløypenett, tur- og sykkelstier til populære utfartssteder som Mariholtet, Rustadsaga og Skullerudstua sportsstue med servering. Vinterstid kan du spenne på deg skiene utenfor døren, noen få minutter unna finner du inngangen til lysløypa. I tillegg inviterer Østmarka med flotte bade-, fiske- og padlevann sommerstid, slik som Lutvann med sandstrand, samt Ulsrudvann og Nøklevann, hvor man kan leie kajakk og kano. Haugerud Idrettsforening er et stort og aktivt lag med tilbud innen håndball, fotball, tennis, badminton og orientering. Laget har idrettshall og fotballbane tilknyttet skolene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.02.2011.

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

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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde: boliger iht. reguleringsbestemmelse S-4020. Øvrige formål som inngår i planen er friområde, fareområde: høyspenningsanlegg. Øvrig reguleringsbestemmelser på eiendommen er S-5142: andre sikringssoner og vannforsyningsanlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:

Haugerudsenteret 45 med flere
Saksnr: 202003040
Planen åpner for å bygge nye boliger og omsorg+boliger i området rundt Haugerud senter. Dette skal bidra til å skape et mer levende og funksjonelt nærmiljø. Krysset ved Tvetenveien og veien Haugerudsenteret skal oppgraderes for å gi tryggere og mer effektiv trafikkavvikling. I tillegg foreslår planen å utvide Solfjellet barnehage, oppgradere gangveien sør for dagens senter, og gjenåpne en bekk. Detaljreguleringen beskriver også hvordan deler av den nye allmenningen skal utformes.

Haugerudsenteret 7 med flere
Saksnr: 202106315

Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109
Saksnr: 201901193
Oslobygg KF (OBF) foreslår å omregulere Tvetenveien 183 - Haugerud og Trosterud skoler fra Offentlig bygning - skole med tilhørende anlegg, til formål Undervisning/kultur/idrett.

Planforslaget legger til rette for en 6 parallell ungdomsskole, en 4 parallell barneskole, allmenning og fotballbaner, samt dobbel flerbrukshall og arealer for kampsport og klubbhusfunksjoner i tråd med Oslo kommunes nylig vedtatte skolebehovsplan 2026-2045.

Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde
Saksnr: 202211309
Oslo kommune ved Eiendom- og byfornyelsesetaten ønsker å omregulere Dr. Dedichens vei 20 (Haukåsen skole) og Trosterudparken. Hensikten med reguleringsplanarbeidet er å følge opp Planprogram med VPOR vedtatt i 2019. Dette inkluderer å finne ny bruk for byggene som i dag står tomme, utvide barnehagekapasiteten og tilrettelegge for boliger.

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:

301/141/36:
07.07.1943 - Dokumentnr: 5466 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1959 - Dokumentnr: 1922 - Skjønn
Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 112 bnr 2
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2005 - Dokumentnr: 61976 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Plan og bygningsloven vedr. veibredde. Plikt til vederlagfri avståelse av grunn til Oslo kommune

29.05.2006 - Dokumentnr: 251905 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Nettstasjon nr. 219
Med flere bestemmelser.

06.07.2007 - Dokumentnr: 546804 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:344
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om beplanting.
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vedlikehold.
Med flere bestemmelser

15.02.2008 - Dokumentnr: 136923 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om justering av kjøpesum for Areal 2 ved senere regulering.

15.02.2008 - Dokumentnr: 136923 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelser om ledninger og kummer.
Bestemmelse om kommunale installasjoner.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:385

17.04.2008 - Dokumentnr: 309483 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309563 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309577 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplasser
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309624 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309670 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garajseplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309688 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309699 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309720 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass

Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309731 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309748 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309806 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309816 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

17.04.2008 - Dokumentnr: 309839 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Haugerud Utvikling AS
Org.nr: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

01.12.2010 - Dokumentnr: 944859 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Avtale om rett til turvei
Turveien skal benyttes av allmennheten og være åpen for alminnelig ferdsel og opphold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra begge parter, samt Direktoratet for naturforvaltning.

04.04.1919 - Dokumentnr: 900285 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:7

25.05.1965 - Dokumentnr: 990190 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 141 BNR 38
Overført fra gnr 141 bnr 37

20.10.1972 - Dokumentnr: 991754 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 141 NR 37 OG 170

05.04.1988 - Dokumentnr: 22779 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:344

31.03.2008 - Dokumentnr: 253893 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:141 Bnr:385

24.03.1988 - Dokumentnr: 21070 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:70
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.07.2007 - Dokumentnr: 546804 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:344
Bestemmelse om veg

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 oppdaget veggdyr i en annen leilighet i blokken. Mandag 2. mars var skadedyrkontroll innom for å se om det hadde spredd seg. Det ble ikke oppdaget veggdyr på kontrollen og ingen videre oppfølging kreves.

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt

salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 140 925,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mars 2026

Megler
Marita Husum Nilsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98018030

Megler 2
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Haugerudhagan 82

Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	16 min 1 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	20 min 1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	21 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	9 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 5 km

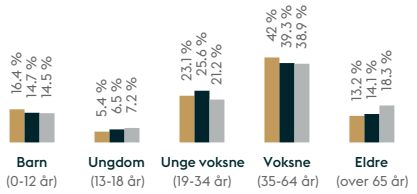
Offentlig transport

Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	4 min 0.3 km
Haugerud Linje 2	6 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

Barnehager

Haugerud Sentrum barnehage (1-... 72 barn	7 min 0.5 km
Stubberudlia barnehage (1-5 år... 47 barn	8 min 0.5 km
Barneslottet barnehage (0-6 år... 119 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Haugerud idrettsanlegg	7 min
Haugerudtunet sandvolleyball/b...	9 min
Fresh Fitness Haugerud	7 min
SATS Hellerud	14 min

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Haugerudhagan 82 , 0673 OSLO

OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 36

Andelsnummer 54

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 26.02.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1518 **Referansenummer:** XC1255

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 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

Bygningen ble bygget i 2006. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Lagt nytt gulv i boligen.
- Montert nytt kjøkken.
- Montert ny dusjgarnityr og baderomsmøbler på badet.

Opplysningene er basert på egenerklæringsskjema og informasjon gitt av eier på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Sydvendt overbyget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre e.l. Rekkverk av trekonstruksjoner, delvis forblendet med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong- og bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré og i stue/kjøkken til: 2,41 m.

- Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i boligen. Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp m/kullfilter, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard er montert under vaskekummen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

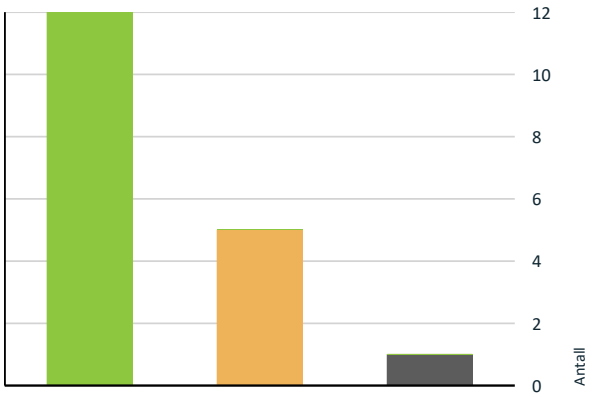
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 8 m², terrassebord lagt på tilfarer av tre e.l. Rekkverk av trekonstruksjoner, delvis forblendet med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 89 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2006. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong- og bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående bordkledning. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med takess e.l. Vegger med malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré og i stue/kjøkken til: 2,41 m.

Tilstandsrapport

- Eier opplyser at det er lagt nytt gulv i boligen. Overflater i boligen har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Dette anses som et mindre avvik og har ingen vesentlig betydning for funksjon eller sikkerhet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører, samt 2 stk glatte skyvedører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med lakkerte stålplater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene fremstår visuelt i god stand. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i konstruksjonens alder. Det anbefales generelt å vurdere installasjon av dusjkabinett på eldre bad for å redusere risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å vurdere installasjon av dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader, da eldre bad har økt risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Dette vil bidra til å forlenge levetiden på overflater og underliggende konstruksjoner. Overvåk konstruksjonen jevnlig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag å installere dusjkabinett i eldre bad for å redusere risikoen for fuktskader. Overflatene fremstår visuelt i god stand, men tilstandsgraden er satt med hensyn til gulvets alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å installere dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader, da eldre gulv kan ha begrenset levetid og redusert beskyttelse mot vanninntrenging. Dette vil bidra til å forhindre potensielle skader på underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

- Eier opplyser at det er montert ny dusjgarnityr og baderomsmøbler.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp m/kullfilter, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Waterguard er montert under vaskekummen.

2. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Det er registrert noe irr/korrosjon på samlestokk i himlingen på badet. Forholdet vurderes som et mindre avvik på tidspunktet for befaringen. Det anbefales å følge med på utviklingen over tid, og ved økende irr eller tegn til fuktpåvirkning bør forholdet undersøkes nærmere.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

- Eier opplyser at filter til ventilasjonsanlegget skiftes en gang per år. Utskiftingen utføres av eier.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning. Waterguard er montert under vaskekummen.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden ved soverom. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Eier opplyser at det er lagt ny kurs til platetopp og byttet stikkontakter, gjort som vennetjeneste. Det anbefales at det innhentes dokumentasjon på arbeidet.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



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.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

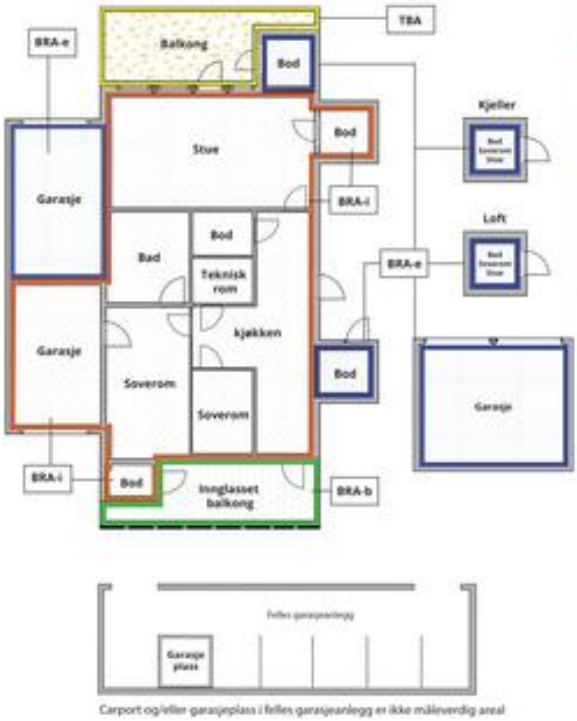
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	58	4		62	8
SUM	**58**	**4**			**8**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, 2 soverom, bod, bad, og stue/kjøkken	Bod i felles gang	

Kommentar

Fellesarealer:

- En bod i gangen på ca. 4,1 m².
- En biloppstillingsplass med el-billaer, merket med 105.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Ragnhild Renså-Skogesal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	36		0	37903 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Haugerudhagan 82, 0673 OSLO

Hjemmelshaver
Haugerudhagan Borettslag, Org.nr: 990253331

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
990253331		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 934 261 585	Almenningen Joakim, Renså-Skogesal Ragnhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
54	3 867	*31.12.2025*	23 494	*31.12.2025*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	807691			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	22.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ragnhild Renså-Skogesal	9578-5992-4-3344966	2026-03-02 09:28:04
Joakim Almenningen	9578-5995-4-3100873	2026-03-02 12:16:38

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
2. mars 2026

Oppdragsnummer
34-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Haugerudhagan 82, 0673 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Joakim Almenningen, Ragnhild Renså-Skogesal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juni 2024

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: 1830980
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2025: ny dusjgarnityr og baderomsmøbler utført av boligselger, som er rørlegger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oppgradert/fornyet siden byggeår

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Part AB med teknisk godkjenning fra NBI. Bad bygd under byggeprosess av blokker i 2006.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for oss.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent for oss.

---

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: Lagt ny kurs til platetopp og byttet stikkontakter, gjort som vennetjeneste av en som er elektriker.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vårt eie

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Usikker siden det ble gjort før vi kjøpte, kan etterspørre dokumentasjon om nødvendig.

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Svalgang i blokker. Usikker på firmanavn og når det er utført.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Nei

Eventuell kommentar: får filter til ventilasjon en gang i året der vi bytter selv.

---

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

Eventuell kommentar: Andre etg. krever ikke radonmåling.

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?

Nei

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

Eventuell kommentar: Nedbetalt fellesgjeld.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0025/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Joakim Almenningen	**2026-03-02**	**Ragnhild Renså-Skogesal**	**2026-03-02**

Identifikasjon

Joakim Almenningen

Identifikasjon

Ragnhild Renså-Skogesal

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Thea Smedheim Lunde
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 34-0025/26 . Vår ref.: 5735-1-054 Dato: 23.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugerudhagan Borettslag
Organisasjonsnr:	990253331
Andelseier:	Renså-Skogesal, Ragnhild
Medeier:	Almenningen, Joakim
Leilighetsnummer:	054
Adresse:	Haugerudhagan 82, 0673 OSLO
Andelsnummer:	54
Gnr.	141
Bnr.	36
Borettsinnskudd:	Kr. 305 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 807691.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Til hver bolig medfølger bruksrett til garasje i felles garasjekjeller. Jfr selskapets vedtekter. Borettslaget har egen webside: https://www.haugerudhagan.no/ Selskapet har i tillegg 13 garasjer til utleie (md. leie kr 300,-). Kontakt styret for tildelling. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av garasje etter gjeldende priser. Det ene lånet gjelder leilighetene 1-108 og det andre låne gjelder leilighetene 109-161. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang). bestilling av skilt sendes styret på mail adresse styret@haugerudhagan.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208275046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	53 393 871,80
Innfrielsesdato:	30.03.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208275054
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	61 610 778,56
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208663917
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	4 530 091,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 806,37,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820827505; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820827505; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Heis og renhold	144,48	
Garasje	235,20	
Vedlikeholdsfond	56,00	
Brannsikring	56,00	
Felleskostnader	2 103,01	
Bredbånd	211,68	

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:	216,-
Fradragsberettigede kostnader:	859,-
Annen formue:	3 867,-
Gjeld:	23 494,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208275046
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208275054
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208663917
Restsaldo:	23 466,06
Kapitalkostnader:	125,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 23 466,08,-, 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 Kjetil Winge pr. e-post: kjetil.winge@obos.no eller telefon: 99 74 58 73.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Morten Jørgensen, e-post:styret@haugerudhagan.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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 er kr 6.725,– inkl. mva. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5735
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. april kl. 17:12 og lukker 3. mai kl. 17:12.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5735

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Pergola
8. Renovere tak rekkehus
9. Ekstra etg. rekkehus
10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus
11. Automatisk døråpner
12. Pris på lyssetting

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marius Møller er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer

Minimer saken

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabotvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf , mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

2. Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det tre styremedlem til valg.

Valgkomiteen har sendt ut informasjon gjennom vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlemmene, kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

-Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)

-Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)

-Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

-Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

I valgkomiteen Trine Berglie Spjeldnæs

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Barkha Agrawal
  Valgkomitéens innstilling
- Kristina Decman
  Valgkomitéens innstilling
- Marius Møller
  Valgkomitéens innstilling
- Marthe Holtmo
- Svein Adrian Høyen Lyngstad

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

- Marthe Holtmo

Sak 7

Pergola

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

---

Sak 8

Renovere tak rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befaring i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

Sak 9

Ekstra etg. rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling

Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningsetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

Sak 10

Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installeres enkelt.

Styrets innstilling

Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utreding og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

---

Sak 11

Automatisk døråpner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling

Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindre på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

Forslag til vedtak

Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

Sak 12

Pris på lyssetting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling

Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

Styrets årsrapport

Det har i siste periode vært stort engasjement fra beboerne om flere ulike saker da med særlig vekt på trivsel. Det er kommet inn flere forslag til ulike løsninger på uteområdene våre og her er vi full gang med nettopp dette. Det jobbes med utbedring av stien fra rekkehusene og gjennom skogen (mot kommunal grusvei som videre fører til bussholdeplass og Trosterud) med retting av denne samt lyssetting. Det er også igangsatt innhenting av tilbud på lyssetting av gangstien fra HH 80 og opp mot snuplassen, samt fra HH 82 og opp mot skogkanten. Vi har gått til innkjøp av ett bordtennisbord som nylig er plassert foran HH 82.

Vi har utbedret områdene i front av 80-82 der hvor det tidligere har vært brostein etter de gamle søppelskurene. Det er satt opp stein kant og det er lagt ny asfalt, samt lagt på litt jord bak steinkanten hvor det er tenkt mer beplantning nå mot sommeren, samt vi ser for oss noen utemøbler. Vi fikk i fjor høst byttet utebelysningen og i garasjene til LED som vil gi borettslaget en besparelse med mindre strømbruk og mer stabil belysning.

Det har kommet flere forslag til årsmøtet om endringer, som tak over terrassene 4 etg 80-82, nye inngangsdører som er lettere å håndtere og rep av tak rekkehusene for å nevne noen. Noen av forslagene som er kommet inn er også av en slik karakter at det bare var for styret å iverksette da det er konkrete tilbakemeldinger som ikke krever GF vedtak. eks: forslag som å få opp nummerskilt på felles dørene slik at bud, helsehjelp og servicepersonell finner lettere frem. Dette er allerede utført.

Vi opplever det er et mer engasjerende felleskap enn på lenge med mange saker som er meldt inn til årsmøtet, noe vi applauderer da dette viser økende engasjement fra tidligere år.

Styret følger også opp våre samarbeidspartnere som passer på at vi har det rent, ryddig og trivelig rundt oss. Vi har jobbet aktivt med leverandørene våre for bedre betalingsbetingelser. Noe er på plass, men dette arbeidet vil fortsette og hos noen vil vi sannsynligvis få nye betingelser, evt vil leverandøren bli erstattet med en annen som kan gi oss bedre betingelser. Det er foretatt noen utbedringer av råteskader i HH 80/82, og her ser vi at det er behov for mer. Vi har innhentet noe priser, men jobber aktivt med dette nå før sommeren og vil komme tilbake med mer info når dette foreligger.

Viktig å informere om at styret er tilgengelig for spørsmål som beboere lurer på når det gjelder stort og smått. Vi har besvart ut de henvendelser som har kommet via styrets mail, Vibbo, besøk hjem til medlemmene samt private telefoner. Vi ønsker å påpeke at det foretrekkes kontakt på VIBBO eller mail. (styret@haugerudhagan.no)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X0EY8-64QQN-AP2PL-LFT2Y-W5YQ2-6S4GD

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 05:37:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: X0EY8-64QQN-AP2PL-LFT2Y-W5YQ2-6S4GD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**683 610**	**1 296 601**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 254 684	7 056 021
Tilbakeføring av avskrivning	14	160 517	160 517
Økning annen langsiktig gjeld	17	2 600 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 779 791	-3 044 722
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 109 658	-4 766 730
Innsk. øremerk. bankkto		-24 818	-18 076
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-899 066**	**-612 990**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**-215 457**	**683 610**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		384 261	1 027 210
Kortsiktig gjeld		-599 718	-343 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**-215 457**	**683 611**

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 479 440	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 359 034	14 028 929	14 940 510	14 940 510
Ladeinntekter EL-bil		205 553	254 126	250 000	250 000
Andre inntekter	3	635	1 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 044 662**	**14 284 935**	**15 190 510**	**15 190 510**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 467	-38 634	-40 000	-42 000
Styrehonorar	5	-287 000	-274 000	-287 699	-300 933
Avskrivninger	14	-160 517	-160 517	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 674	-20 807	-15 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-260 165	-247 415	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-13 279	-10 412	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-4 234 996	-897 710	-4 607 500	-4 275 001
Forsikringer		-957 621	-980 013	-880 000	-1 040 000
Kommunale avgifter	9	-1 536 454	-1 360 110	-1 602 000	-1 896 600
Andre anlegg		0	-360 567	0	0
Energi/fyring		-576 780	-583 193	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 416	-466 401	-365 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-671 529	-742 708	-1 003 700	-1 099 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 124 898**	**-6 142 488**	**-9 716 899**	**-9 984 034**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**5 919 764**	**8 142 447**	**5 473 611**	**5 206 476**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 109 658	4 766 730	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 029 423**	**12 909 177**	**5 473 611**	**5 206 476**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 386	51 377	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-6 830 125	-5 904 533	-6 767 000	-6 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 774 739**	**-5 853 156**	**-6 727 000**	**-6 590 000**
ÅRSRESULTAT		**1 254 684**	**7 056 021**	**-1 253 389**	**-1 383 524**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 254 684	7 056 021		

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1 083 488	1 244 005
Øremerkede bankinnskudd		711 498	686 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**320 284 986**	**320 420 685**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 229	44 163
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 772
Andre kortsiktige fordringer	15	35 773	46 149
Driftskonto OBOS-banken		15 528	387 973
Driftskonto OBOS-banken II		0	328
Sparekonto OBOS-banken		231 732	516 825
SUM OMLØPSMIDLER		**384 261**	**1 027 210**
SUM EIENDELER		**320 669 248**	**321 447 895**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	16	133 545 694	132 291 009
SUM EGENKAPITAL		**134 350 694**	**133 096 009**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	122 020 836	124 310 286
Borettsinnskudd	18	63 698 000	63 698 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 718 836**	**188 008 286**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		240 688	183 367
Leverandørgjeld		322 690	123 271
Påløpte renter		36 340	37 122
Annen kortsiktig gjeld		0	-161
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 718**	**343 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 669 248**	**321 447 895**
Pantstillelse	19	326 298 000	323 698 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen	Karoline Hegna	Svein A. Høien-Lyngstad
Shahzad Ashraf	Marius Møller	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN	5 120 633
Kapitalkostnader IN II	4 350 172
Felleskostnader	4 222 922
Garasje	427 560
TV/Internett	365 148
Heis	143 952
Vedlikeholdsfond	117 972
Brannsikring	64 800
Elbil infrastruktur	16 680
Reg.kapitalkostnader IN I	8 781
Reg.kapitalkostnader IN II	-145
Overført til kapitalkostnader	-9 479 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 359 034**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 467
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 467**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 674.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 179
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 279**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-341 064
Drift/vedlikehold VVS	-2 286 767
Drift/vedlikehold elektro	-198 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-763 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-447 340
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 578
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-44 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 234 996**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-917 710
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-614 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 536 454**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-133 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 597
Annet driftsmateriale	-9 282
Vaktmestertjenester	-200 158
Renhold ved firmaer	-235 910
Andre fremmede tjenester	-46 480
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-291
Telefon/bredbånd	-1 069
Porto	-475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 427
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-671 529**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	44 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 562
SUM FINANSINNTEKTER	**55 386**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 829 994
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 830 125**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	59 120 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007	176 210 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	63 160 000
SUM BYGNINGER	**298 490 000**

Tomten ble kjøpt i 2006/2007
Gnr.141/bnr.36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallscontainere		
Kostpris	1 605 168	
Avskrevet tidligere	-361 163	
Avskrevet i år	-160 517	
		1 083 488
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 083 488**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-160 517**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne IN	35 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 773**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	68 780 800
Egenkapital fra IN tidligere år	87 563 765
Egenkapital fra IN 2024	2 109 658
Reduksjon EK fra IN	-24 908 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**133 545 694**

skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, tidligere HABA02, lån nr 1		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2007	-122 616 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 366 009	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 500 839	
Nedbetalt tidligere, IN	32 977 041	
Nedbetalt i år, IN	2 109 658	
		-63 662 453

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Obos-banken tidligere HABA01, lån nr 2		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2007, refinansiert i 24	-132 176 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 551 940	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 254 165	
Nedbetalt tidligere, IN	54 586 724	
Nedbetalt i år, IN		-55 783 171

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 788	
		-2 575 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-122 020 836**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-11 824 000
Opprinnelig 2007	-35 242 000
Opprinnelig 2008	-16 632 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-63 698 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	122 020 836
Beregnede IN-forpliktelser	64 764 894
TOTALT	**250 483 730**

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

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000

TOTALT	**318 490 000**

NOTE: 20
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990253331
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 17:12 til 3. mai kl. 17:12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Møller er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer
Minimer saken

Beskrivelse
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabotvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf , mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag
Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **15**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det tre styremedlem til valg.

Valgkomiteen har sendt ut informasjon gjennom vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlemmene, kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

-Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)

-Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)

-Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

-Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

I valgkomiteen Trine Berglie Spjeldnæs

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barkha Agrawal (36 stemmer)
Kristina Decman (32 stemmer)
Marius Møller (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barkha Agrawal
Kristina Decman
Marthe Holtmo
Svein Adrian Høyen Lyngstad
Marius Møller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marthe Holtmo (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marthe Holtmo

7. Pergola

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

Forslag til vedtak:
Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Renovere tak rekkehus

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befaring i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Ekstra etg. rekkehus

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling
Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningsetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installeres enkelt.

Styrets innstilling
Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utreding og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Automatisk døråpner

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling
Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindre på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Pris på lyssetting

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling
Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter sitt arbeid med dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

HUSORDENSREGLER
for Haugerudhagan Borettslag.

(Ny §14 vedtatt på Generalforsamling 8/6-2009)
(endret på generalforsamling 13. mai 2014)
(endret på generalforsamling 11. mai 2015)
(endret på generalforsamling 19. mai 2016)
(endret på generalforsamling 06.05.2019)
(endret på ekstraord. Generalforsamling 25. juni 2020)

§ 1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til boligen. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO
Boligene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Det skal som hovedregel være ro mellom klokken 23 og 07 alle hverdager og mellom klokken 23 og 09 på helge- og helligdager.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles med nabovarsel. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom boligene. Ved bruk av lyskilder o.l. skal det forsikres at det ikke er til sjenanse for naboer.

§ 4 FELLESAREALER
- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealer/svalganger som er til hinder for rengjøring, ferdsel, rømning eller syketransport. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt barnevogner, sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i egen bod eller inne i den enkeltes bolig. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
- I blokkene skal ikke vinduer, trapper og lignende benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Dette må i tilfelle gjøres ute på fellesområdene.
- All montering av utstyr som berører blokkenes/husenes fasader, slik som markiser (fargekode 641/10 på duk), parabolantenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes før montering, med mindre det allerede foreligger en felles godkjenning.
- Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.
- Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat lydnivå og huske å rydde etter seg. Støynivå er særdeles viktig i vårt borettslag, da alle balkonger/terrasser vender ut mot fellearеal.

§ 5 SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

Søppelposer skal ikke oppbevares i uteboder eller i ganger og fellesarealer da dette kan tiltrekke skadedyr eller være til sjenanse for andre beboere.
Brannfarlig avfall og annet ukurant søppel som renholdsarbeiderne ikke tar med seg må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. Papiravfall og glass-/metallemballasje plasseres i egne papircontainerne. Dette gjelder også uønsket reklame som kommer i postkassene. Annet avfall som blir plassert i søppelhusene må borettslaget selv betale for. Ta derfor ansvar, og si fra til de som ikke følger disse reglene. Søppel skal kastes i en container med ledig plass. Overfylte containere medfører et skadedyrsproblem.

§ 6 DYREHOLD
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det er ikke tillatt å la sine hunder urinere rett utenfor inngangspartiene, ved søppelhusene, i garasjene eller på gressplen foran leiligheter i 1. etg. Det er båndtvang på borettslagets område, og det er påbudt å fjerne hundens avføring. Når hunder har oppholdt seg utendørs, må bena om nødvendig rengjøres før de tas inn i fellesområder som heis, gang eller trapp.
Beboere bør registrere sine utegående kjæledyr. Hundehold medfører ansvar for å holde borettslagets områder fritt for hundens etterlatenskaper. Katteeiere med utegående katter oppfordres til å rense barnas sandkasser med jevne mellomrom året igjennom.

§ 7 BLOMSTERKASSER PÅ VERANDAEN I LEILIGHETER
Dersom det henges opp blomsterkasser på verandaen, skal disse kun henges på innsiden av rekkverket. Dette vil si at de skal skrus fast i rekkverket på en slik måte at det ikke er mulig at de faller ned. Det er viktig at vann ikke renner ned på leiligheten under.

§ 8 BYGGVERK I HAGER
Byggverk i hager som for eksempel partytelt, drivhus, trampoliner etc. skal være av en midlertidig art. Det oppfordres til bruk av sunn fornuft der byggverk kan være til sjenanse for naboene.

§ 9 SKILTING/NØKLER
Navneskilt på postkasser bestilles via våre nettsider, www.haugerudhagan.no eller hos Servicegruppen AS på telefon 64 80 26 48. Det er ikke tillatt med annen type merking som for eksempel Dymo, papirlapper og lignende. Dette bekostes av hver enkelt beboer. Ved utleie av bolig plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes ytterdør og ringeklokke skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av skilt sendes til styret på mailadresse: styret@haugerudhagan.no
Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 10 BILKJØRING OG PARKERING
Vi tilstreber oss et bilfritt bomiljø. Kun nødvendig kjøring til rekkehusene og foran inngangspartiet til blokkene er tillatt. Det er heller ikke lov å parkere på stikkveier utenfor oppmerket parkering. Parkering for fastboende skal kun foregå på tildelt

parkeringsplass i garasjen. Gjesteparkering er i bakken ned fra snuplassen, ved søppelhusene til rekkehusene eller på plassen med innkjøring fra nabotomten overfor nr 80.

Beboere som har mer enn 1 bil, skal parkere bil nr 2 i veien (Haugerudhagan), eller leie parkeringsplass i garasjen. Vi ber beboere informere sine gjester om parkeringsbestemmelsene i vårt borettslag.

§ 11 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret og dets medlemmer skal skje skriftlig, enten i felles postkasse ved innkjørselen til parkeringshuset for rekkehusene eller på e-post. Eget oppslag som viser ansvarsfordelingen i styret er hengt opp ved blokkenes inngangsparti og ved søppelhusene til rekkehusene. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§ 12 INNMELDING AV FEIL
Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr meldes av faste personer i styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr. Kontakt ansvarlig i styret ved behov.

§ 13 ERSTATNINGSANSVAR
Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 14 AIRCONDITION OG VARMEPUMPER
Montering av airconditionanlegg og varmepumper er i sin alminnelighet tillatt så lenge fasaden ikke berøres utover en ventil for å slippe inn/ut luft og støyen ikke er sjenerende. Fasademonterte løsninger er ikke tillatt. Det forutsettes at gjennomføringen monteres av kvalifisert personell for å sikre at fuktsperrer og lignende i veggen bevares. Eventuelle gjennomføringer i leiligheter er kun tillatt på vegg mot veranda. For rekkehus er det kun tillatt med gjennomføringer i veggene på verandasiden eller inngangsdørsiden. Det er her underforstått at beboer har ansvar for eventuelle strukturelle skader både direkte fra monteringen og senskader fra monteringen i henhold til borettslagets vedtekter §5-3.

§ 15 BRUK AV GRILL
Det er bare elektrisk grill og gassgrill som er tillatt i borettslaget. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Se også: www.haugerudhagan.no

Vedtekter

for Haugerudhagan Borettslag, org nr 990 253 331

Vedtatt ved stiftelsen den 01.09.2006
Endret på generalforsamling 19.04.2007, 22.05.2008
Endret på ekstraordinær generalforsamling 03.09.2012
Endret på generalforsamling 19.05.2016
Endret på generalforsamling 06.05.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.05.2020
Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugerudhagan 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 denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.-

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markiser skal ha fargekode 641/10 på duk. Det er tillatt med montering av screens med lys grå farge, fargekode RAL 9006, på kassett og sort duk. Gjerder skal være hvite og ikke over 100cm høye. For å sikre et enhetlig inntrykk av borettslaget, henstilles beboere til å ha samme gjerdehøyde som sine naboer. Fargekoden for gjerde er: Klassisk hvit 9918. Trær og annen beplantning må ikke være til hinder for solforhold eller utsikt til nærmeste naboer. Dersom beboere opplever at noens hekk er til hinder for solforhold eller utsikt, er den tillatte høyden begrenset til 150cm.

4-4 Parkeringsplasser i borettslagets garasje
Hver andel i borettslaget er tildelt bruksrett til én p-plass i borettslagets garasje. Bruksretten er knyttet til den enkelte andel i borettslaget, og slik at bruksretten ikke kan skifte eier på annen måte enn ved eierskifte av borettslagsandel.
Styret kan omfordele parkeringsplasser mellom andelseierne når særlige grunner tilsier det, og under forutsetning av at alle andelseiere beholder bruksrett til én p-plass. Særlig grunn foreligger for eksempel når omfordeling er nødvendig for at en funksjonshemmet kan få benytte HC-plass.

Andelseier med borett knyttet til leil. 3007 disponerer p-plassen som ligger til høyre innenfor porten i det nordre hjørnet i p-anlegget som ligger lengst syd på borettslagets eiendom. Denne plassen er ikke en fullt ut tilfredsstilende p-plass. Leil. 3007 skal i tillegg ha bruksrett til én p-plass i det andre p-anlegget, dvs det som ligger lengst nord på borettslagets eiendom. Leilighet 3007 har to mindreverdige plasser og belastes felleskostnader for en plass.

Skal denne vedtektsbestemmelsen endres med den virkning at noen av andelseierne ikke lenger kan disponere p-plass i garasjen, kreves det samtykke fra den/de andelseierne det gjelder.

4-5 Lading av el-biler og ladbare hybridbiler
Oppkobling og bestilling av ladere for elbiler i fellesgarasjene bestilles gjennom styret. Egne tariffer for oppkobling, bestilling og lading er satt av styret og kan endres av styret med varsel til beboere. Formålet for fastsatt tariff er å dekke kostnadene borettslaget har ifm oppkobling og lading på felles anlegget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet 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 gjelder også utvendige låser og dørhandtak, og kostnaden med eventuelle reparasjoner av disse er beboers ansvar.

(2) 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.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av andelseier.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(3) Følgende felleskostnader skal i sin helhet fordeles på andelseierne med borett til Borettslagets 108 leiligheter:

- kostnadene til drift og vedlikehold av borettslagets heiser
- kostnadene til rengjøring av innvendige fellesarealer i blokkene
- kostnadene til drift og vedlikehold av callinganlegg i blokkene

Disse felleskostnadene fordeles på de nevnte 108 andelseierne, med et beløp på hver andel basert på det innbyrdes forhold mellom disse 108 andelene som er nedfelt i fordelingsnøkkelen omhandlet i pkt. 6.1.

(3) Felleskostnadene til vedlikehold og nødvendig fornyelse av støyskjermen mot T-banen skal i sin helhet fordeles på andelseierne med borett til Borettslagets 53 rekkehus med et likt beløp på hver av de 53 andelene.

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

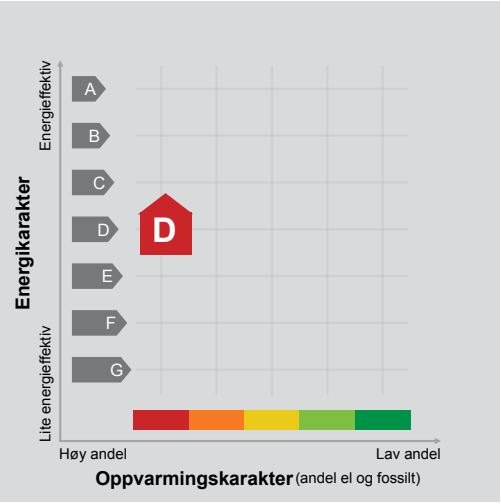
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81805210
Merkenummer	Energiattest-2025-207250
Dato	11.12.2025
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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudhagan 82	81805210	H0202	0	0	59
Haugerudhagan 82	81805210	H0204	0	0	57
Haugerudhagan 82	81805210	H0205	0	0	56
Haugerudhagan 82	81805210	H0207	0	0	54
Haugerudhagan 82	81805210	H0302	0	0	67
Haugerudhagan 82	81805210	H0304	0	0	65
Haugerudhagan 82	81805210	H0305	0	0	64
Haugerudhagan 82	81805210	H0307	0	0	62

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.01.2017

Areal yttervegger	18 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	50 m²
Totalt BRA	50 m²
Oppvarmet luftvolum	123 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	67,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00

Totalt	7 825 kWh/år
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 04.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513326-29 Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HAUGERUDHAGAN 82	Eiendom:	141/36/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Norge AS Husfabrikken	Adresse:	Postboks 2525, 7729 STEINKJER
Søker:	Arkitektkontoret Haaland, Siv. ark. MNAL	Adresse:	Vibes gate17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HAUGERUDHAGAN 82

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Sluttrapport for avfallshåndtering vil behandlet i eget vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2011 av:

Britt Eikholt - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

Retteiser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks:

Tegn.nr.:
A2 – 101

Indeks:

Prosjekt:

HAUGERUDHAGAN

Gnr. 141, Bnr. 36 - OSLO

Tiltakshaver:

HAUGERUD UTVIKLING AS

Thunes vei 2, 0274 Oslo
tlf. 22 12 98 23, fax. 22 44 90 88

Ansv. søker:

HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL NPA

Vibegt. 17, 0356 Oslo, tlf. 22493692, fax. 22567524

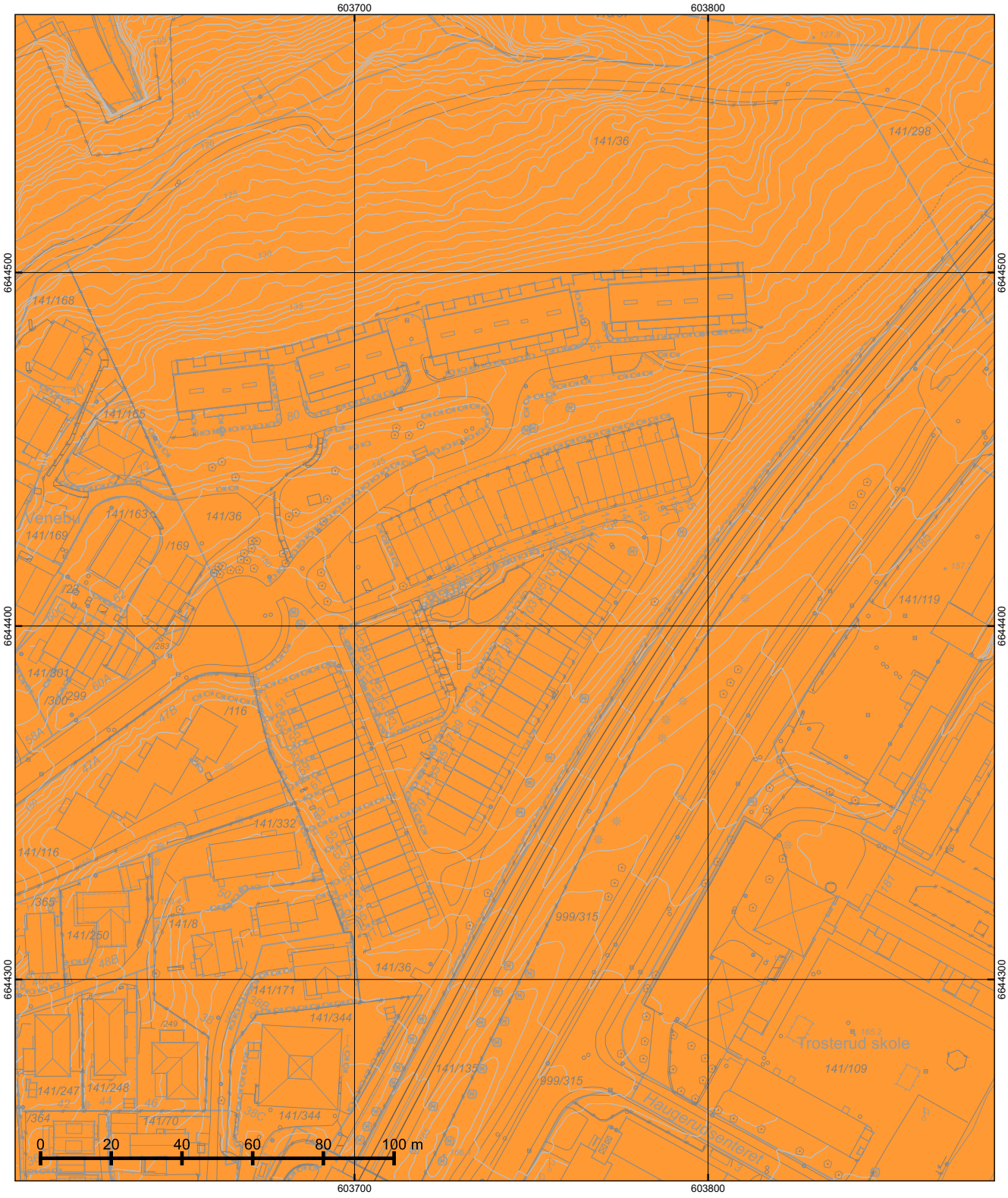
Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontroll:
A1–1:100 A3–1:200	17.10.05	KH	SB

Tekst:

BOLIGBLOKK – BT2
PLAN 1. & 2.ETS.

Tegn.nr.:
A2 – 101

Indeks:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

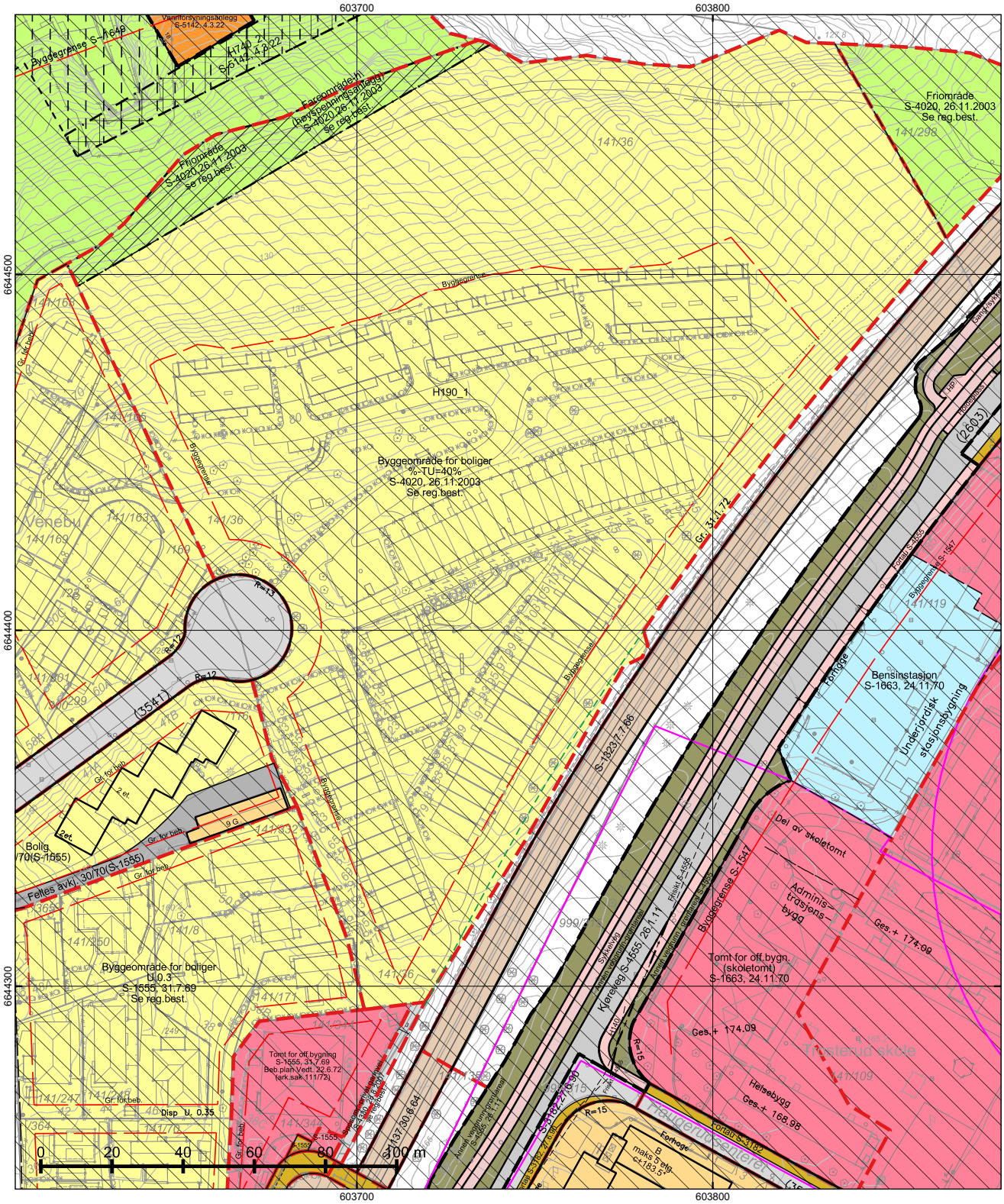
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

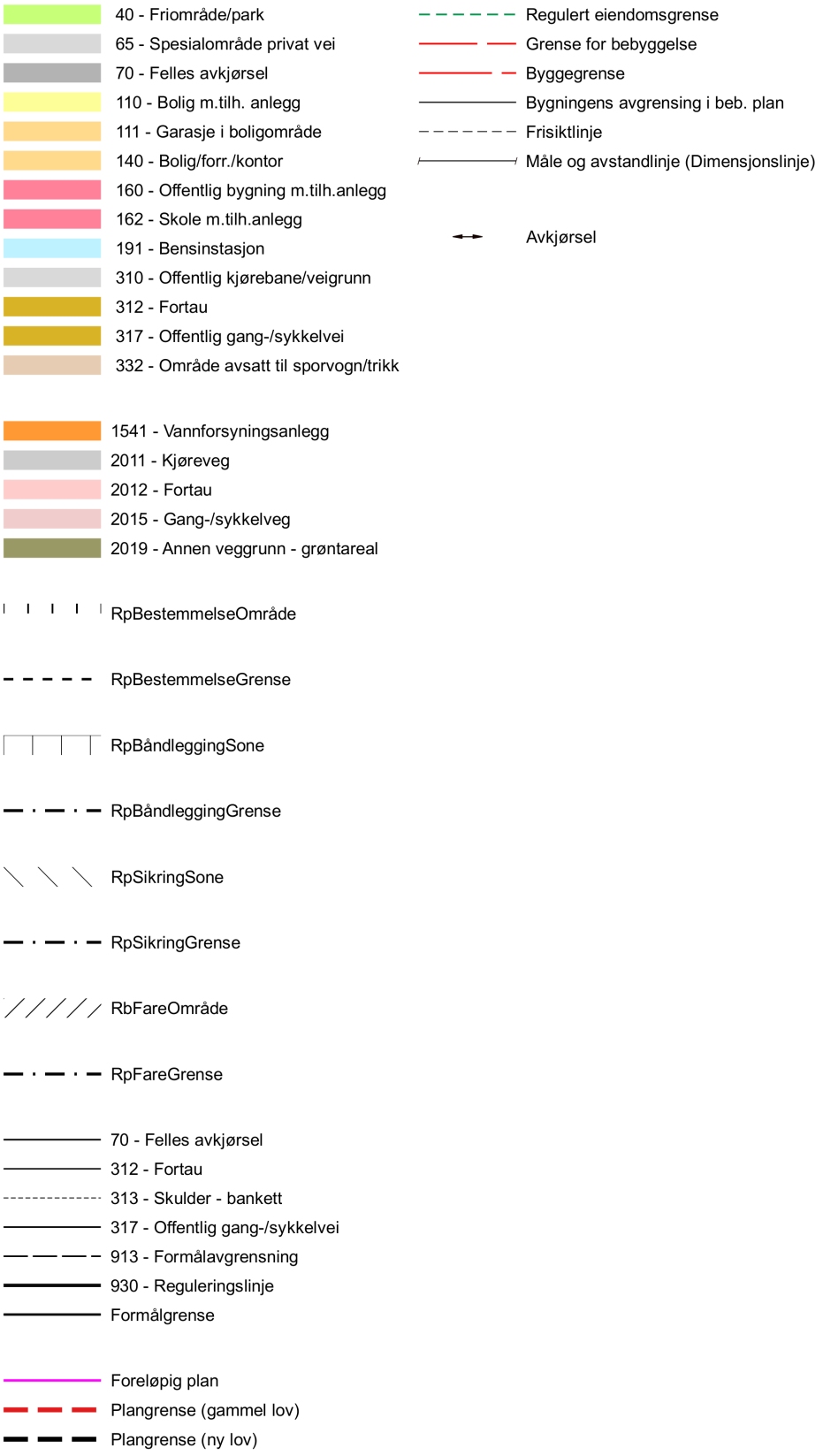
PlottID/Best.nr: 334113/ 86527249
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: HAUGERUDHAGAN 82
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/36

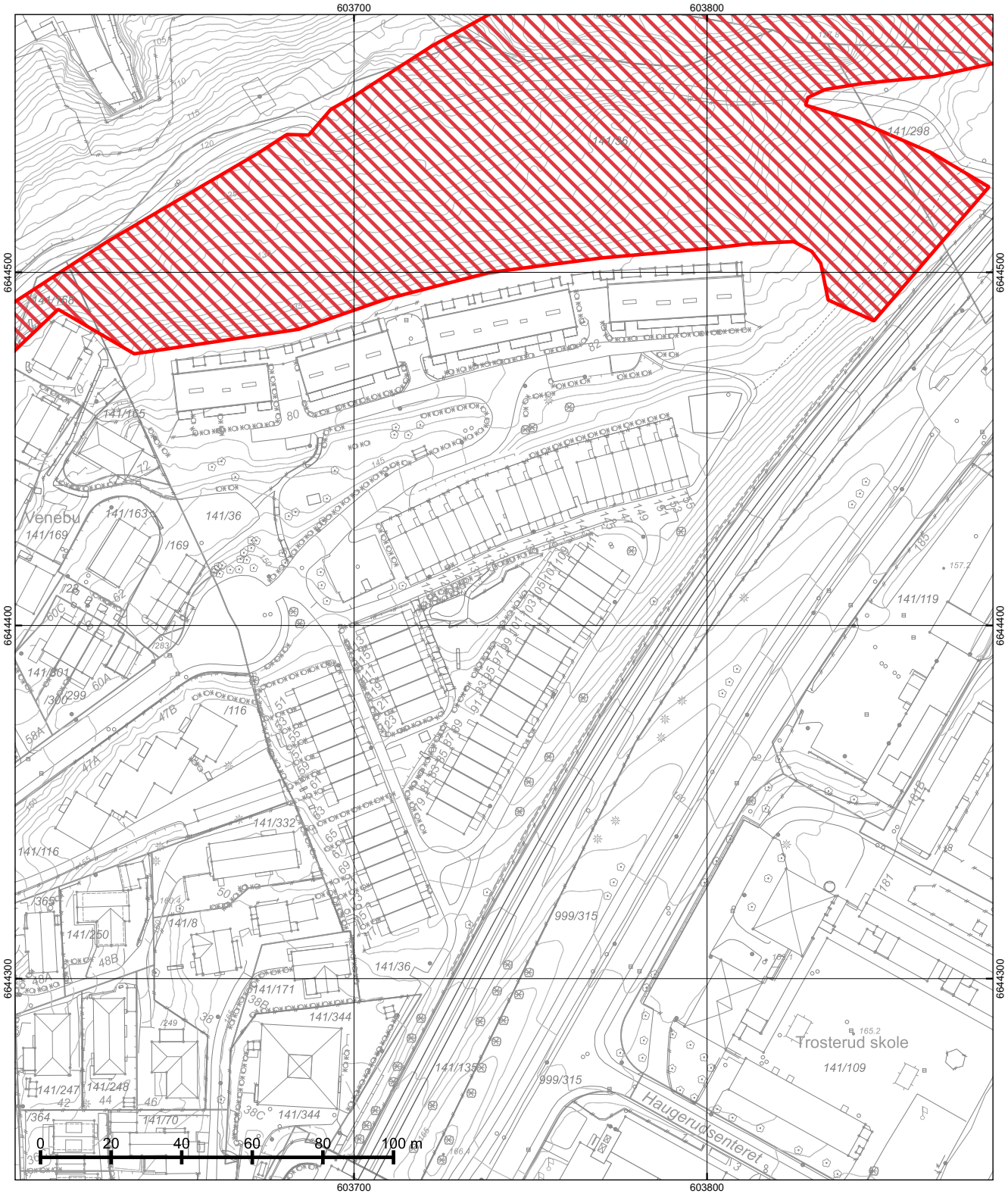
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


603700
603800
6644500
6644400
6644300
Byggegrense
Vannforsyningsanlegg S-5142, 4.3.22
Fareområde (h/ spenningsanlegg S-4020,26.11.2003 Se reg.best.
Friområde S-4020,26.11.2003 se reg.best.
Friområde S-4020, 26.11.2003 Se reg.best.
H190_1
Byggeområde for boliger %-TU=40% S-4020, 26.11.2003 Se reg.best.
Gr. for beb.
Bolig /70(S-1555)
Felles avkj. 30/70(S-1555)
Byggeområde for boliger U.0.3 S-1555, 31.7.69 Se reg.best.
Tomt for off bygning S-1555, 31.7.69 Beb plan Vedt. 22.6.72 (ark.sak 111/72)
Disp. U. 0.35
Bensinstasjon S-1663, 24.11.70
Underjordisk stasjonsbygning
Del av skoletomt
Tomt for off.bygn. (skoletomt) S-1663, 24.11.70
Kjørefelg S-1555 26.1.11
Adminis-trasjons-bygg
Helsebygg
Ges.+ 174.09
Ges.+ 168.98
Trosterud skole
Trosterud barnehage
Fortau S-1555
Fortau S-1547
Byggegrense S-1547
Fortau S-4192
Fortau S-1663
Fortau S-1647
Bygningsgrense S-1647
Fortau S-1663
Fortau S-1555
Fortau S-1555
Fortau S-1555

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

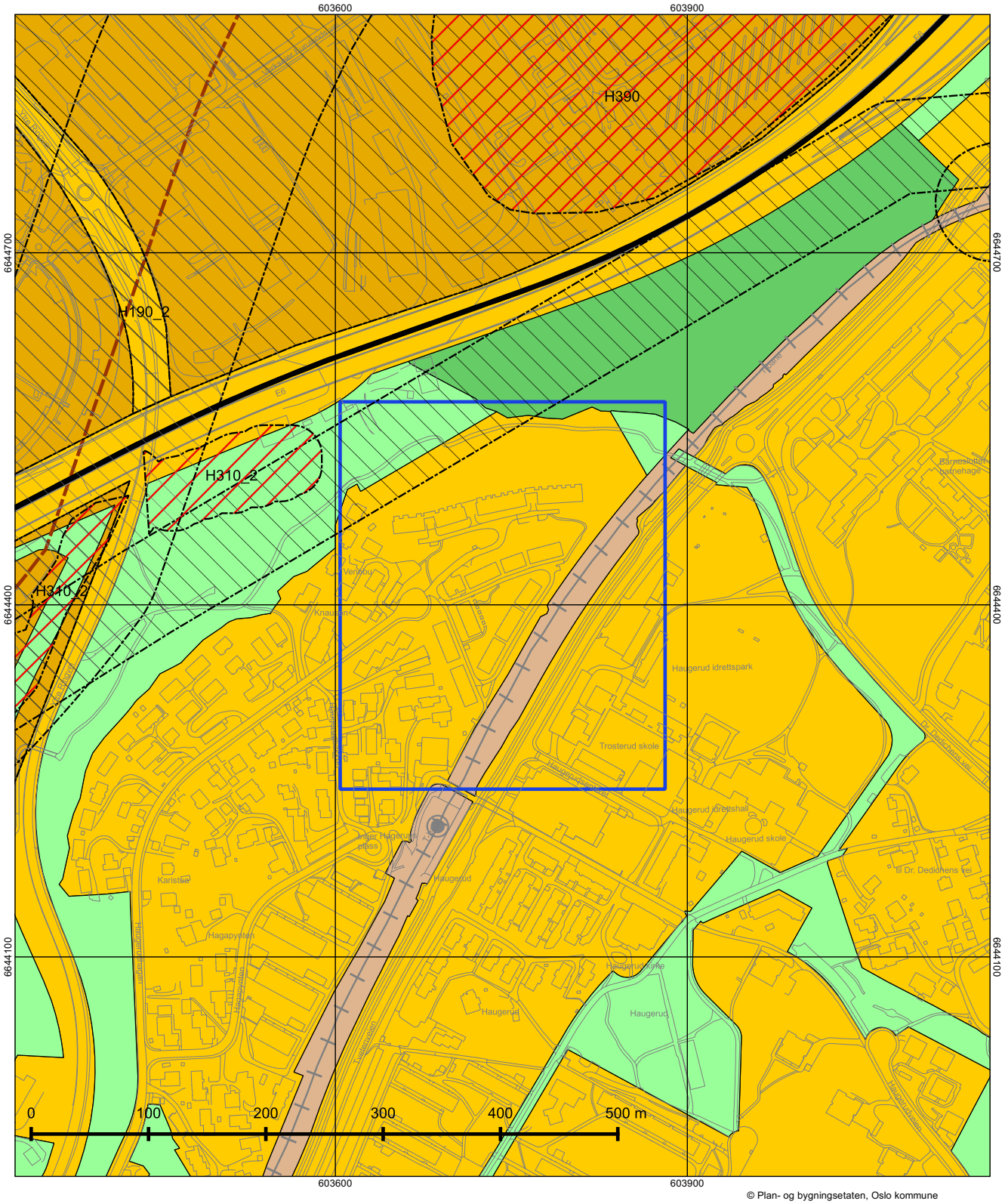
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 334113/ 86527249
Adresse: HAUGERUDHAGAN 82
Gnr/Bnr: 141/36

Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334113/86527249
Deres ref.: 55528/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4020

HAUGERUDHAGAN. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.141, bnr. 36 m.fl. Endres fra tomt for off.bygning til byggeområde for boliger,friområde og fareomr.-høyspenningsanlegg

Vedtaksdato: 26.11.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200104649
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200104649

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUDHAGAN, GNR. 141 BNR. 36

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte planområdet er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP 2002 - 20 og datert 30.05.2002

§ 2. Formål
Planområdet reguleres til:
- byggeområde: bolig
- friområde
- fareområde: høyspenningsanlegg.

§ 3. *Utnyttelse*
Innenfor byggegrense vist på plankartet, kan det oppføres bebyggelse med maksimum tillatt TU = 40 %. Underetasjer medregnes i tomteutnyttelsen på følgende måte:
Avstand mellom underkant himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå < 0,5 meter: underetasjens bruksareal skal ikke medregnes. Avstand mellom underkant himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå mellom 0,5 og 1,5 meter: underetasjens bruksareal medregnet med 50 %. Avstand mellom underkant himling og planert terrengs gjennomsnittsnivå >1,5 meter: hele etasjens bruksareal skal medregnes. Parkeringsplasser på terreng medregnes ikke i tomteutnyttelsen.

§ 4. *Plassering og høyder*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Bebyggelsen kan oppføres med maksimal gesimshøyde 16 meter og maksimal mønehøyde 19 meter.
Ved oppføring av forstøtningsmurer/kjelleretasjer skal synlig høyde over ferdig terreng minimaliseres. Det skal foretas terrengoppfylling dersom synlig flate overstiger 3 meter høyde.

§ 5. *Utforming*
Det skal legges vekt på høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og anlegg.
Bygninger
Gjennom volum- og fasadeutforming, samt material- og fargebruk, skal det legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til eksisterende bebyggelse i området og det overordnede landskapsområdet som planområdet er en del av. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes dokumentasjon, i form av tegninger og fotomontasjer, hvor det redegjøres for fargesetting og fjernvirkning av bebyggelsen. Boligbebyggelsen skal utformes med særlige hensyn til støyforholdene i området, slik at beboerne sikres gode støyskjermede inne- og uteoppholdsareler. Hver leilighet skal ha minst én fasade, balkong og ett soverom mot støybeskyttet område.

Uteareal
I den del av planområdet som ligger på utsiden av byggegrensen mot nord skal terreng ikke endres. Eksisterende trær skal i størst mulig grad bevares og eventuelt suppleres med stedegen trevegetasjon. I den del av området som ligger innenfor byggegrensene skal terreng og vegetasjon bevares i størst mulig grad.
Terreng og vegetasjon som i utomhusplanen er vist bevart, skal avmerkes og beskyttes mot inngrep i anleggsperioden.
For hver boenhet skal det avsettes uteoppholdsareal etter følgende norm:
- minimum 100 m^2 for boliger med BRA lik eller større enn 100 m^2
- minimum 50 m^2 for boliger med BRA mindre enn 100 m^2

Det skal opparbeides en gangforbindelse mellom Haugerudhagan og friområdet i nordøst for å sikre gangatkomst frem til kulvert under T-banen og Tvetenveien.

§ 6. *Atkomst*
Regulert atkomst skal være fra Haugerudhagan som vist på plankartet.

§ 7. *Parkering*
Parkeringsplasser skal avsettes i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Minimum én parkeringsplass pr. boenhet skal etableres i garasjeanlegg under terreng. Begrensede deler av garasjeanlegget kan godkjennes over terreng i maksimum 1 etasje, der dette skyldes inn/utkjøring, eller er begrunnet i bedre terrengtilpassing.

§ 8. *Friområde*
Det tillates opparbeidet gangsti over friområdet frem til kulvert under T- banen.

§ 9. *Utomhusplan*
Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av planområdet. Planen skal redegjøre for eksisterende og framtidig terreng, fyllinger og skråninger med høyde, bredde og skråningsvinkel, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak samt støyskjerm. Planen skal også vise terreng og vegetasjon som skal bevares og redegjøre for beskyttelsestiltak, hovedtrekk i beplantning samt opparbeidelse og utrustning av lekeplasser, kjøreveier, gangstier, sykkelparkering og parkeringsareal. Planen skal dertil redegjøre for tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede. Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

§ 10. *Støy*
Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette, skal gjelde. Grenseverdiene gjelder også støy fra bane. Dersom rundskrivets laveste grenseverdier for trafikkstøy i forhold til bygninger og utomhusarealer overskrides, må støyskjermende tiltak iverksettes. Støyskjerm mot T – banen kan opparbeides som vist på kart. Boliger med utendørs ekvivalent støynivå over 60 dBA skal utstyres med balansert ventilasjon.

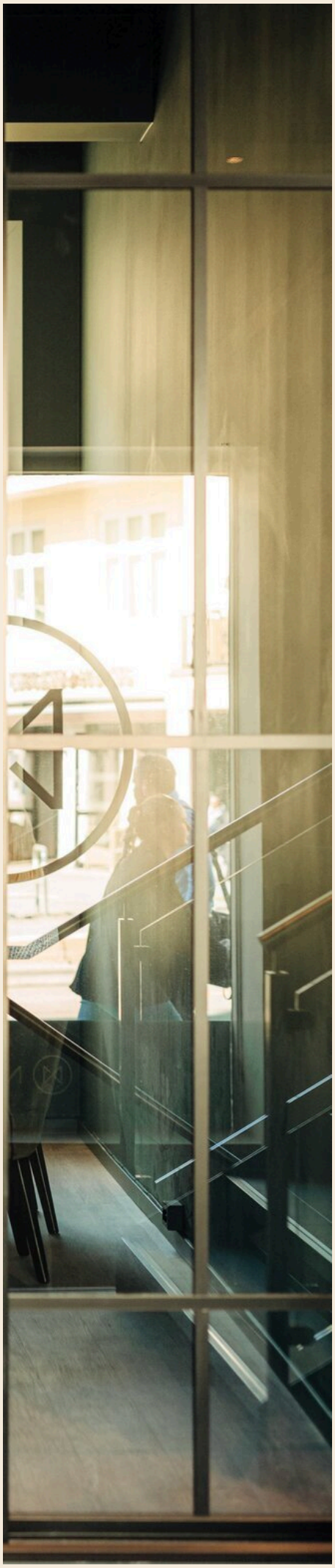
§ 11. *Luftforurensning*
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til rapport fra Folkehelsa datert 1998: ”Anbefalte faglige normer for inneklima” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider grenser som anbefalt i SFT-rapport 92-16 ”Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø – Anbefalte grenseverdier” eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter disse. Alternativt må luftinntak utstyres med kvalifisert filter/renseanlegg for inntaksluft.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 34-0025/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Haugerudhagan 82 0673 OSLO
Matrikkel: Gnr 141, bnr 36 (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:

Marita Husum Nilsen

Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Fjordbyen Eiendomsmegling AS
m.nilsen@nordvikbolig.no
980 18 030