

SALGSOPPGAVE

Haugerudhagan 75, 0673 Oslo

Verditakst kr 3.700.000



Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Adresse:
Nydalsveien 15
0484 Oslo
Org nr. 981744225MVA

Telefon: 22 60 24 00
fs@advokatenes.no
www.advokatenes.no

SALGSOPPGAVE

Haugerudhagan 75, 0673 Oslo

Betegnelse:

Haugerudhagan Borettslag, organisasjonsnr. 990253331, andelsnr. 143, i Oslo.

Type bolig:

Rekkehus

Beskrivelse av boligen og beliggenhet:

Trivelig rekkehus over to plan i barnevennlig og veletablert boligområde nær Østmarka. Kort vei til T-bane og buss. Dagligvarehandel og servicetilbud i nærområdet.

To solrike terrasser, og en liten hage med utgang fra stuen.

Rekkehuset har god planløsning, og inneholder bl a tre soverom, kjøkken med spiseplass, stue, bad/wc og separat gjestetoalett.

To utvendige boder.

Bruksrett til garasje i felles garasjekjeller.

Det gjøres oppmerksom på at innbo og løsøre i boligen ikke medfølger.

Hjemmelshaver:

Thambipillai Vickneswaran

Tilstandsrapport og takst:

Utført av: BNAnalyse AS

Befaringsdato: 06.10.2025, rapportdato: 13.02.2026

Takst og tilstandsrapport følger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse dokumentene.

Tinglyste forpliktelser/tilliggende rettigheter i borettslagets eiendom:

Følgende servitutter er påheftet eiendommen, og følgende rettigheter tilligger eiendommen;

Hertelser i eiendomsrett:

1943/5466-1/105 07.07.1943	ERKLÆRING/AVTALE Grensegangssak GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1959/1922-1/105 20.02.1959	SKJØNN Elektriske kraftlinjer Overført fra gnr 112 bnr 2 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2005/61976-1/105 20.09.2005	ERKLÆRING/AVTALE Midlertidig dispensasjon fra Plan og bygningsloven vedr. veibredde. Plikt til vederlagfri avståelse av grunn til Oslo kommune
2006/251905-1/200 29.05.2006	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698 Nettstasjon nr. 219 Med flere bestemmelser.
2007/546804-2/200 06.07.2007	ERKLÆRING/AVTALE

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 344
Bestemmelse om beplanting.
Bestemmelse om vedlikehold.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

2008/136923-2/200 15.02.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om justering av kjøpesum for Areal 2
ved senere regulering.

2008/136923-3/200 15.02.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om ledninger og kummer.
Bestemmelse om kommunale installasjoner.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 385

2008/309483-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309563-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309577-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplasser
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309624-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309624-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309670-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309688-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309699-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510

Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

- 2008/309720-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
- 2008/309731-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
- 2008/309748-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
- 2008/309806-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
- 2008/309816-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser
- 2008/309839-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

/330414-1/200 24.04.2008 **FELLES PANTEDOK BOR.INNSK**
Beløp: NOK 63 698 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE
LØPENR: 8496287
/292941-1/200 09.04.2014 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
2013/1104737-1
/944859-1/200 01.12.2010 **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.
fra begge parter, samt Direktoratet for
naturforvaltning.
Kan ikke slettes uten samtykke

På hovedeiendommen som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Borettslaget har lovbestemt pant til dekning av utestående beløp for inntil to ganger folketrygdens grunnbeløp.

Borettslaget:

Frittstående borettslag som benytter Obos Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Boligen:

- 100 kvm internt bruksareal (BRA-i)
- 2 kvm eksternt bruksareal (BRA-e)
- terrasse- og balkongareal (TBA) ikke målt
- 102 kvm totalt bruksareal (BRA)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som ifølge takst og tilstandsrapport stemmer med dagens bruk.

Arealangivelsen er hentet fra tilstandsrapport.

Parkering:

Bruksrett til garasje i felles garasjekjeller. Mulighet for leie av ekstra parkeringsplass.

Tomt:

Borettslagets tomt har et grunnareal på 37917 kvm. Pent opparbeidet eiet tomt.

Byggeår og byggemåte:

Byggeår: 2006

Byggemåte: Kjellerløs bygning. Støpt plate på mark. Ytterveggene har bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. Fasade / kledning har stående bordkledning.

Utleie og salg:

Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt 4-2. og Lov om burettslag §§ 5-5 og 5-6.

Det stilles krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Megler er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Megler har ikke mottatt dokumentasjon på at radonmåling er utført, eller at radonsperre er montert.

Standard og tilstandsgrad (TG):

Se nærmere om tilstandsgrad (TG) i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2 (TG2): 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) blir TG2 markert med en lysere farge.

Tilstandsgrad 3 (TG3): 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.

Forhold ved boligen som takstmannen har gitt TG3 eller TG2:

Utvendig

Taktekking,TG2

Ukjent type tekking. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at tekkingen er av papp fra byggeår. Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

-

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- • Ytterligere undersøkelser utført fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag,TG2

Ukjent avrenning fra hovedtak. Med bakgrunn i bilder fra 1881.no legges det til grunn innvendig taknedløp og sluk på tak. Innvendig taknedløp ført gjennom vegg i bod for taket over bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Ukjent løsning for taknedløp.

Tiltak

- Tiltak:
- • Innhent dokumentasjon om mulig. Innvendig taknedløp med sluk på tak er en skadeutsatt konstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Veggkonstruksjon,TG2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er ukjent løsning for lufting av panel. Terrasse gjør at luftingen ike kan kontrolleres ved inngangsparti. Låst terrassedør gjorde det ikke mulig å vurdere dette mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Noe misfarging av alger/gro på panel.

Tiltak

- Tiltak:
- • Det må påregnes vedlikehold.

Dører,TG2

Ytterdør med glassfelt. Yale doorman lås. Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår (ikke funksjonstestet eller vurdert fra utsiden, låst).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Tiltak

- Tiltak:
- • Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter. • Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2

Terrasse mot vest var uten adkomst pga. låst dør og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Det er påvist at dekke på terrassen er slitt/har etterslep på vedlikehold (delvis besiktiget fra vinduer/dør).

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftninger.

Andre utvendige forhold,TG2

Tomten og bygget mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør. Det er derfor ikke utført vurderingen av av denne siden av tomten og bygget. Egne undersøkelser anbefales. Bod mot vest var uten adkomst og ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Tomten og bygget mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør. Det er derfor ikke utført vurderingen av av denne siden av tomten og bygget. Egne undersøkelser anbefales.

Tiltak

- Tiltak:

- • Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Innvendig

Overflater,TG2

Overflater utenom våtrom og boder: Gulv: parkett, flis Vegger: malte flater Tak: malte flater Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Overflatene viser generell elde/slitasje. • Skade og misfarging av gulv i trapperom 2. etasje.

Tiltak

- Tiltak:

- • Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

Innvendige trapper,TG2

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Trappen har betydelig knirk. • Slitasje på overflatebehandling.

Tiltak

- Tiltak:
- • Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig vedr. knirk, men for å få TG1 på trappen må knirk utbedres. Knirk kan være vanskelig/umulig å bli kvitt i en del trapper. Behov for utbedring må vurderes av en den enkelte. • Det må påregnes noe vedlikehold.

Innvendige dører,TG2

Slette, lette dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- • Fuktpåvirket nedre del av dørblad til badrom.

Tiltak

- Tiltak:
- • Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG0/1. • Det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom

2. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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/vaskerom

Sanitærutstyr og innredning, TG2

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist skader på innredning.

Tiltak

- Andre tiltak:

- • Utbedring eller utskifting av innredningen synes ikke nødvendig da funksjonen er opprettholdt. Reparasjon/utskifting er nødvendig for å få TG1. • Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sistene uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensøpalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppvarming:

Elektrisk. Elektrisk gulvvarme bad og entre.

Energimerking:

E, oppvarmingskarakter rød.

Vei, vann og avløp:

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. De private stikkledningene er eiers ansvar og risiko.

Takst/pris:

- Salgsverdi: kr. 3.700.000
- Prisantydning: kr. 3.700.000
- And. Fellesgjeld pr 21.01.2026: kr. 1.981.156
- And. fellesformue pr 31.12.2025 kr. 6.964

Utover kjøpesummen betaler kjøper:

- Tinglysningsgebyr borettsbevis kr 545
- Tinglysningsgebyr av hvert pantedokument kr 545

Det tas forbehold om reguleringer av offentlige avgifter, samt borettslagets gebyrer.

Totalpris ved salg til prisantydning inkl. Andel fellesgjeld, gebyrer, avgifter og øvrige kostnader pr. 18.02.2026

- Kjøpesum kr. 3.700.000
- Andel fellesgjeld kr. 1.981.156
- Gebyr for hjemmelsoverføring kr. 545
- Gebyr for tinglysing pr. pantedokument kr. 545
- Samlet: Kr. 5.682.246

I regnestykket over er det lagt til grunn tinglysing av ett pantedokument.

Eierskiftegebyr betales av selger.

Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter og gebyrer.

Fellesutgifter:

Totale fellesutgifter pr. måned pr. 01.02.2026 kr. 16.752,32, herav:

- Felleskostnader kr 3968,38
- Vedlikeholdsfond kr 108,64
- Bredbånd kr 211,68

- | | |
|---------------------|------------|
| - Garasje | kr 235,20 |
| - Lån akonto renter | kr 7893,30 |
| - Lån akonto avdrag | kr 4335,12 |

Fellesutgiftene dekker blant annet leilighetens andel av kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift

Eiendomsskatt 2025:

Kr. 0

Eiendomsskatt betales gjennom felleskostnadene. Satsen for eiendomsskatt fastsettes årlig av kommunale myndigheter, slik at den vil kunne variere fra år til år.

Lån:

Borettslaget har ifølge forretningsførers brev av 21.01.2026 rentebærende lån som følger:

Informasjon om selskapets lån og vilkår:

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208275054 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,89% Restsaldo 61 766 092,56 Innfrielsesdato: 30.10.2046 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208275046 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,89% Restsaldo 53 524 578,80 Innfrielsesdato: 30.03.2047 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS Lånenr.: 98208663917 Lånetype: Annuitetslån Rentesats: 4,89% Restsaldo 4 535 404,00 Innfrielsesdato: 30.09.2055 Type rente: Flytende rente Terminer i året: 12 IN-avtale: Nei

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

Sikringsordning:

Ja

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.

Individuell nedbetaling av andel fellesgjeld:

Mulig. Se nærmere forretningsførers brev av 21.01.2026.

Formuesverdi 2024:

- Formuesverdi som primærbolig kr 1.594.195
- Formuesverdi som sekundærbolig kr 6.376.778

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

- Andel inntekter kr 408
- Andel utgifter kr 104.341
- Andel fellesgjeld: kr 1.985.350
- Andel fellesformue kr 6.964

Regulering:

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest er en attest fra bygningsmyndighetene som bekrefter at søknadspliktige tiltak er ferdige, og at de er utført i tråd med tillatelse gitt av bygningsmyndighetene. Ferdigattest og/eller midlertidig brukstillatelse gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for rekkehusene av 04.02.2011.

Borettslagets dokumenter:

Vedtekter for borettslaget, husordensregler, årsregnskap mv., se vedlegg.

Forretningsfører:

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS v. Kjetil Winge, kjetil.winge@obos.no.

Forsikring:

Bygningen er forsikret hos If Skadeforsikring NUF, polisenr. 807691.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Dyrehold:

Dyrehold er i utgangspunktet tillatt. Se nærmere husordensreglene § 6.

Besiktigelse:

Som annonsert på Finn.no.

Forkjøpsrett:

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget.

Godkjenning av ny eier:

Kjøp av andelen krever godkjenning av borettslagets styre. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Overtagelse:

Ca. 3 måneder etter avsluttet budgivning.

Særlige opplysninger:

Det er ikke innhentet opplysninger om eventuelle pålegg fra el-tilsyn eller brann- og feiervesen.

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har utført hulltaking mot rom under terreng, våtrom og liknende.

Konsesjon:

Andelen er ikke konsesjonspliktig.

Generelt om borettslaget:

Kjøperen blir iht lov om borettslag eier av andel med tilhørende innskudd i borettslaget, mens borettslaget eier bygningen med leilighetene. Kjøper får eksklusiv bruksrett til leiligheten som andelen er knyttet til. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne. Manglende innbetaling av fellesutgifter som følge av andre andelseieres mislighold, eller hvor borettslaget sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Begrensninger i adgang til å kjøpe borettslagsandel:

Som hovedregel kan kun fysiske personer eie andel i borettslag, og ikke flere enn én andel. Dette følger av Lov om borettslag, samt borettslagets vedtekter.

Tvangssalg:

Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke for tvangssalg.

Salget av eiendommen er et tvangssalg, hvor retten har oppnevnt megler som medhjelper. Det vises til ”Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper”, samt til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11. Det vises spesielt til at kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven §§ 11-39 til 11-41. Eventuelle mangler ved kjøpsobjektet gir ikke grunnlag for heving, men kjøper kan på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Etter loven skal ethvert bud som hovedregel stå ved makt i minst 6 – seks – uker fra det er avgitt. Se nærmere opplysninger i budskjema om hvor lenge budgiver er bundet av bud på denne eiendommen. Det vil ikke bli utstedt kjøpekontrakt ved kjøp av bolig på tvangssalg.

Tingretten kan når som helst oppheve sin beslutning om tvangssalg, og trekke tilbake oppdraget. Partene har én måneds ankefrist fra tingretten stadfester budet. Først når ankefristen er utløpt, og eventuell rett til å utøve forkjøpsrett er utløpt, vil det være klart om handelen kommer i stand.

Rengjøring og rydding av bolig. Nøkler og portåpnere:

Det vil ikke bli iverksatt rydding og rengjøring av boligen i forbindelse med kjøpers overtakelse. Kostnader/arbeid ved rydding og rengjøring bæres av kjøper. Det hender at megler ikke har tilgang til nøkler og portåpnere til boligen ved overtakelse. Omkostninger ved å fremskaffe nøkler og portåpnere i slike tilfeller må bæres av kjøper.

Budgivning/spesielle bestemmelser:

Bud inngis skriftlig på vedlagte budskjema til megler, med angivelse av finansiering, egenkapital etc. Det tas forbehold om å kreve sikkerhet for budet, normalt 10 % av kjøpesummen. Bud må inngis uten forbehold.

Innbetaling av kjøpesummen:

Kjøpesummen skal innbetales til advokat Fredrik Sollie, konto nr. 1503.20.86834

Kjøpesummen skal betales innen tre måneder etter at megler har forelagt budet for rettighetshaverne og tingretten. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % i det mellomliggende tidsrom.

Hvitvasking:

Megler er i henhold til Lov om hvitvasking og terrorfinansiering forpliktet til kontrolltiltak ovenfor kunder. Megler skal bekrefte kundens identitet ved kontroll av fremvist, gyldig legitimasjon. Videre skal megler få bekreftet eventuelle reelle rettighetshaveres identitet, og innhente opplysninger om formålet ved kundeforholdet. Kjøpers innbetaling skal foretas samlet fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til selgers konto i norsk bank/finansinstitusjon.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsregelverket, og denne mistanken ikke lar seg avkrefte, plikter megler å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. I enkelte tilfeller kan megler ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Forbehold om salgsoppgavens innhold:

Opplysninger i salgsoppgaven er utarbeidet av megler på bakgrunn av innhentede opplysninger. Det tas forbehold om mulige feil eller mangelfulle opplysninger.

Salgsoppgaven bygger på et begrenset informasjonsgrunnlag, nemlig meglers besiktigelse, gjennomgang av takst og tilstandsrapport., og informasjon fra eventuell forretningsfører og fra offentlige registre og databaser. Eier har ikke utarbeidet egenerklæring med informasjon om eiers kjennskap til eiendommen.

Oppfordring om befarings av eiendommen:

Interessenter oppfordres til å befare leiligheten og eiendommen for øvrig nøye og gjerne sammen med fagkyndig person.

Planskisse:

Vedlagt planskisse er ikke i målestokk, og beskrivelsen av rommene i skissen gir ikke uttrykk for hva rommet lovlig kan benyttes til.

Meglers godtgjørelse:

Godtgjørelse til megler fastsettes i samsvar med forskrift av 4.12.1992 om tvangssalg og dekkes av kjøpesummen i henhold til medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

Megler:

Advokat Fredrik Sollie, telefon 22 60 24 00, mobiltelefon 97 15 93 45, epost fs@advokatenes.no

Oslo, 18. februar 2026

Bilag:

1. Tilstandsrapport med takst utarbeidet av BNAnalyse AS av 13.02.2026.
2. Brev med megleropplysninger fra forretningsfører av 21.01.2026.
3. Reguleringsbestemmelser og reguleringskart
4. Elektronisk grunnboksutskrift av 20.01.2026 for andelen
5. Elektronisk grunnboksutskrift av 20.01.2026 for tomtegrunnen
6. Vedtekter
7. Husordensregler
8. Innkalling til og protokoll fra generalforsamling april 2025 med styrets årsberetning for 2024 med regnskap, budsjett og revisorberetning
9. Energiattest
10. Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper
11. Forskrift om tvangssalg ved medhjelper kap. 3
12. Budskjema

Tilstandsrapport

 Rekkehus (andel)

 Haugerudhagan 75, 0673 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 36

Andelsnummer 143

Markedsverdi

3 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 06.10.2025

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 14757-2308

Referansenummer: FO2140

Foretak: Eiendomsressurs AS

Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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.

Eiendomsressurs AS

Eiendomsressurs AS er et profesjonelt og uavhengig takstforetak som leverer tilstandsrapporter og verdivurderinger av bolig. Foretaket legger vekt på høy faglig kvalitet, tydelig kommunikasjon og rapporter som er forståelige og relevante for både selger og kjøper.

Med solid bransjeerfaring og oppdatert kunnskap om gjeldende regelverk bidrar Eiendomsressurs AS til trygge og forutsigbare bolighandler.

Andreas Høieggen er ansvarlig takstmann i Eiendomsressurs AS, med 8 års erfaring innen tilstandsvurdering og verdivurdering av bolig. Han har solid faglig bakgrunn og bred praktisk erfaring fra boligmarkedet i Oslo-området og Akershus.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000

Medlem av
NITO



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus (andel) - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak med ukjent oppbygging for takstingeniøren.
Ukjent type tekking (ingen adkomst).

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ukjent løsning for lufting av panel. Terrasse gjør at luftingen ike kan kontrolleres ved inngangsparti. Låst terrassedør gjorde det ikke mulig å vurdere dette mot vest.

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Ytterdør med glassfelt. Yale doorman lås.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår (ikke funksjonstestet eller vurdert fra utsiden, låst).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Oppvarming:

Elektrisk gulvvarme bad og entré
Overflater utenom våtrom og boder:
Gulv: parkett, flis
Vegger: malte flater
Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er tilkoblet.

Boligen har malt tretrapp.

Innerdører: Slette, lette dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Baderom fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Stålplater i tak.
Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Luft hatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Brannslange. Røykvarsler(e) er installert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser iht. krav ved byggeår.

Støpt plate på mark.

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	5 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

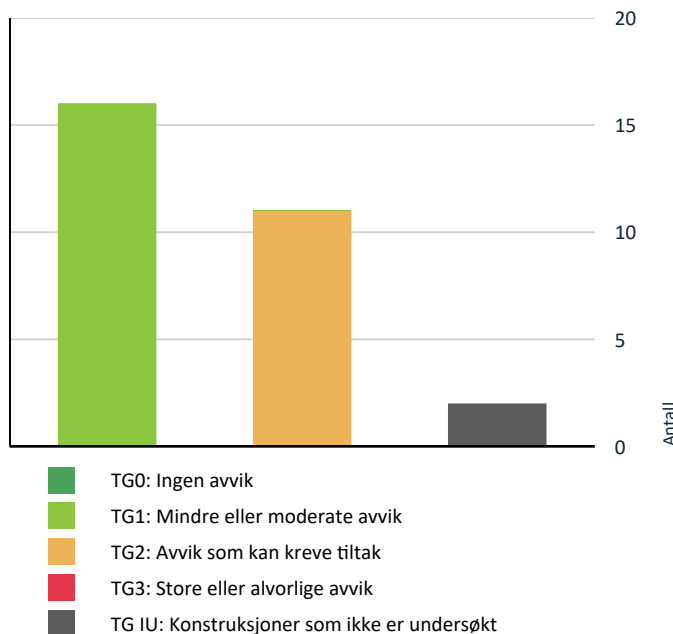
[Gå til side](#)

Rekkehus (andel)

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus (andel)

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS (ANDEL)

Byggeår

2008

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ukjent type tekking.

Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn at tekkingen er av papp fra byggeår.

Merknad: Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette i tråd med interne HMS-regler og regler for arbeid i høyder. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Ytterligere undersøkelser utført fra tak anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Nedløp og beslag

Ukjent avrenning fra hovedtak. Med bakgrunn i bilder fra 1881.no legges det til grunn innvendig taknedløp og sluk på tak. Innvendig taknedløp ført gjennom vegg i bod for taket over bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ukjent løsning for taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig. Innvendig taknedløp med sluk på tak er en skadeutsatt konstruksjon som krever jevnlig tilsyn.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Det er ukjent løsning for lufting av panel. Terrasse gjør at luftingen ike kan kontrolleres ved inngangsparti. Låst terrassedør gjorde det ikke mulig å vurdere dette mot vest.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Noe misfarging av alger/gro på panel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold.

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flatt tak med ukjent oppbygging for takstingeniøren.

Taket er kun vurdert innvendig fra 2. etasje. Se forøvrig punkt for taktekking.

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Det kun foretatt funksjonstesting av enkelte vinduer (stikkprøver).

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere. Det kan ikke utelukkes skjulte skader.

TG 2 Dører

Ytterdør med glassfelt. Yale doorman lås.

Terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår (ikke funksjonstestet eller vurdert fra utsiden, låst).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ytterdøren tetter ikke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Luftlekkasjer og kald trekk kan oppstå som følge av utettheter.
- Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest var uten adkomst pga. låst dør og er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist at dekke på terrassen er slitt/har etterslep på vedlikehold (delvis besiktiget fra vinduer/dør).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes vedlikehold og lokale utskiftinger.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tomten og bygget mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør. Det er derfor ikke utført vurderingen av av denne siden av tomten og bygget. Egne undersøkelser anbefales.

Bod mot vest var uten adkomst og ble ikke målt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tomten og bygget mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør. Det er derfor ikke utført vurderingen av av denne siden av tomten og bygget. Egne undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett, flis

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,40 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflatene viser generell elde/slitasje.
- Skade og misfarging av gulv i trapperom 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring/utskiftning av overflater. Kostnaden vil variere med valgte løsninger, materialkvalitet med mer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ved enkel nivellering av trapperom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av ett soverom registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Ingen ildsted er tilkoblet.

Pipe over tak var ikke tilgjengelig for vurdering. Det anbefales kontroll av pipe over tak når forholdene ligger til rette for det.

Merknad: Før eventuell tilkobling av ildsted bør eksisterende installasjoner og eventuell mulighet for montering av ildsted undersøkes av fagperson.

Krypkjeller

Ingen krypkjeller vist på snitt-tegninger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Trappen har betydelig knirk.
- Slitasje på overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig vedr. knirk, men for å få TG1 på trappen må knirk utbedres. Knirk kan være vanskelig/umulig å bli kvitt i en del trapper. Behov for utbedring må vurderes av en den enkelte.
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Innvendige dører

Slette, lette dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktpåvirket nedre del av dørblad til badrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG0/1.
- Det må påregnes utskiftning i tiden som kommer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom fra byggeår (prefabrikkert baderomskabin).
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Stålblater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- 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.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Utbedring eller utskifting av innredningen synes ikke nødvendig da funksjonen er opprettholdt. Reparasjon/utskiftning er nødvendig for å få TG1.
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner; badet er er prefabrikkert baderomskabin.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandeblender. Det er oppvaskmaskin. Plass til frittstående komfyr og kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Merknad: Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrade i forhold til alder som innebærer at det kan være skader som hakk, delaminering og mindre fuktsvellinger på fronter. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår og er frivillige tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulvmontert toalett
Servant
Mekanisk ventilasjon

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Merknad: Rørkurser i rørskapet er ikke merket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Luftehatt over tak registrert på 1881 skråfoto (ikke ytterligere kontrollerbart).

Merknad: Det er ikke lokalisert dedikert stakepunkt. Staking kan normalt utføres fra sluk, vannlås ol. Med bakgrunn i ferdigattest forutsettes det at anlegget er iht. krav. Underliggende dokumentasjon er ikke innhentet.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Merknad: Det er ikke kjent/opplyst når kanaler eventuelt sist ble rengjort.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Sikringsskap med automatsikringer i bod.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart. Det foreligger ikke informasjon om eventuelle el-arbeider utført etter byggeår.

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

Tilstandsrapport

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.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæring for nybygg er fremvist (i sikringsskap).
Det foreligger ikke informasjon om eventuelle el-arbeider utført etter byggeår
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn for takstingeniøren.

Fuksikring og drenering

Kjellerløs bygning forutsatt oppført på drenerende masser iht. krav ved byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Støpt plate på mark.

Terrengforhold

Tilsynelatende normalt greie fallforhold rundt bygningen, men bygningen var ikke mulig å komme til på vestsiden og terrenget her er ikke vurdert. Det anbefales vurdering av terreng når forholdene ligger til rette for det. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bunnledninger (vann- og avløpsledninger under boligen) er fra byggeår.

Bunnledninger er en skjult konstruksjon og tilstandsgrad er satt på bakgrunn av alder.

Oljetank

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

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

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 befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

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

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak
- Eventuelle forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko ved langvarig eksponering. Det anbefales å etablere eller forbedre radontiltak og gjennomføre kontrollmålinger for å dokumentere tilfredsstillende nivå.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m²/100 m²

Rekkehus (andel): Trapperom, 3 Soverom, Bad/vaskerom, Entré, Toalettrom, Kjøkken, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 6 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 700 000

Tillegg for andel fellesformue + 6 964

Frdrag for andel felles gjeld - 1 985 350

Konklusjon markedsverdi

3 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Haugerudhagan 97 ,0673 OSLO 100 m ² 2008 3 sov	24-09-2023	6 590 000	6 400 000		6 400 000	64 000
2 Haugerudhagan 69 ,0673 OSLO 0 m ² 2007 3 sov		4 200 000		1 995 204	1 995 204	61 339
3 Haugerudhagan 87 ,0673 OSLO 100 m ² 2007 3 sov	16-04-2023	4 050 000	4 000 000	1 873 000	5 873 000	58 730
4 Haugerudhagan 103 ,0673 OSLO 102 m ² 2007 3 sov	15-05-2024	4 600 000	4 360 000	1 606 004	5 966 004	58 490

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	195 204
Vedlikehold, andel - stipulert	Kr.	30 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	225 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus (andel)

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus (andel)	Kr.	3 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 150 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	3 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 350 000
--	------------	------------------

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

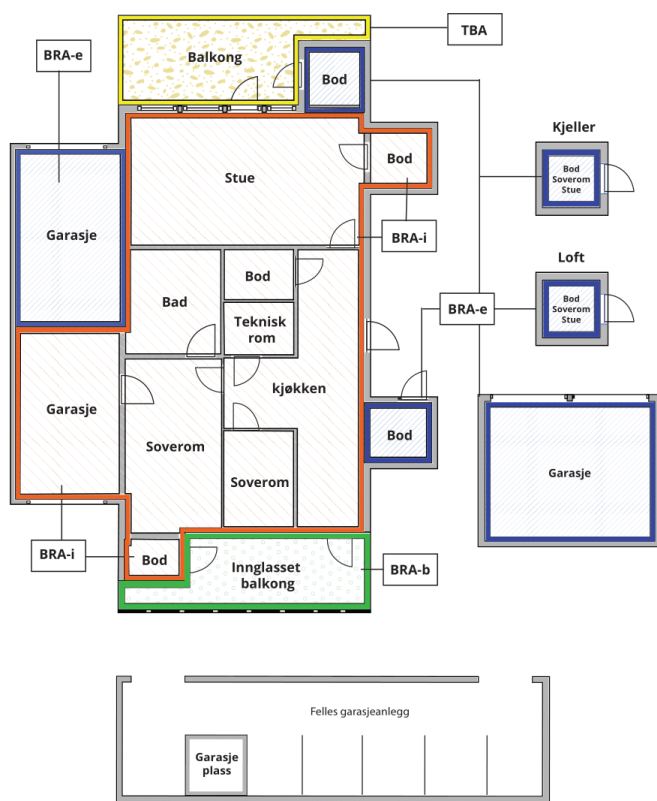
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus (andel)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
1. etasje	50	2		52	
SUM	100	2			
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		
1. etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Terrasse mot vest var uten adkomst og ble ikke målt.

Bod mot vest var uten adkomst og ble ikke målt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus (andel)	100	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.10.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Fredrik Sollie Advokat	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	36		0	37903 m²	Kilde: eiendomsverdi.no	Eiet
Adresse							
Haugerudhagan 75							
Hjemmelshaver							
Haugerudhagan Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG	990253331		Obos Eiendomsforvaltning AS	Vickneswaran Thambipillai

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
143	6 964 31.12.2025	1 985 350 31.12.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	384 000	Samlet innskuddskapital:	805 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 185 719 000
Disponible midler:	-216 000	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	186 524 000

Kommentar
Tall basert på balanseregnskap per 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugerudhagan 75 ligger på Haugerud/Trosterud i bydel Alna i Oslo. Adressen befinner seg i et veletablert boligområde med nærhet til både boligblokker og rekkehus og småhus. Det er gangavstand til kollektivtransport, med holdeplasser i gaten og relativt kort avstand til Haugerud stasjon og tilknytning til T-banen. Dagligvarehandel og servicetilbud finnes i nærområdet, og det er grøntområder og turmuligheter i nærheten, blant annet mot Østmarka.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig vei inn på privat område. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

S-5142

Flate: Vannforsyningsanlegg

Flate: Andre sikringssoner

S-4020

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Friområde/park

Flate: Høyspenningsanlegg

S-1323

Flate: Område avsatt til sporvogn/trikk

S-1555

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Flate: Offentlig bygning m.tilh. anlegg

Flate: Offentlig kjørebane/vegrunn

Flate: Friområde/park

S-4330

Flate: Spesialområde privat vei

3070

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Om tomten

Felles eiet tomt.

Tomten som naturlig benyttes av andlen er opparbeidet med adkomst, terrasse og noe plen og beplantning ellers.

Tomten mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør.

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - borettslaget

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 16 267,61,-

Herav:

Pr. dags dato Evt. fremtidig endring:

Lån nr: 9820827504; IN lån 2 - Akonto renter 7 893,30

Lån nr: 9820827504; IN lån 2 - Akonto avdrag 4 335,12

Garasje 210,00 235,20 fra 01.02.2026

Vedlikeholdsfond 97,00 108,64 fra 01.02.2026

Felleskostnader 3 543,20 3 968,38 fra 01.02.2026

Bredbånd 189,00 211,68 fra 01.02.2026

Parkering

Fra forretningsfører: "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 tildeling. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av garasje etter gjeldende priser."

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	
2	13.02.2026	

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 tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige 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 rekkverkhøyder/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 dampsperran 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 sokkeetasje) 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

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](#)

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfyllt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Byggningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Tomten og bygget mot vest var det ikke tilkomst til pga. låst terrassedør. Det er derfor ikke utført vurderingen av av denne siden av tomten og bygget. Egne undersøkelser anbefales.

Advokat Fredrik Sollie
v/Advokat Fredrik Sollie
Nydalsveien 15, 0484 OSLO
E-post: fs@advokatenes.no

Deres ref.: haugerudhagan, vickneswaran . Vår ref.: 5735-1-143

Dato: 21.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugerudhagan Borettslag
Organisasjonsnr: 990253331
Andelseier: Vickneswaran, Thambipillai
Medeier:
Leilighetsnummer: 143
Adresse: Haugerudhagan 75, 0673 OSLO
Andelsnummer: 143
Gnr. 141
Bnr. 36
Borettsinnskudd: Kr. 662 000,00 ,–

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): Ja
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 fratrukk 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 website: <https://www.haugerudhagan.no/> Selskapet har i tillegg 13 garasjer til utleie (md. leie kr 300,-). Kontakt styret for tildeling. 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. tilgodebøp ved rentenedgang). bestilling av skilt sendes styret på mail adresse styret@haugerudhagan.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208275054
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	61 766 092,56
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208275046
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 53 524 578,80
Innfrielsesdato: 30.03.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208663917
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo: 4 535 404,00
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: 16 267,61,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820827504; IN lån 2 - Akonto renter	7 893,30	
Lån nr: 9820827504; IN lån 2 - Akonto avdrag	4 335,12	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Garasje	210,00	235,20 fra 01.02.2026
Vedlikeholdsfond	97,00	108,64 fra 01.02.2026
Felleskostnader	3 543,20	3 968,38 fra 01.02.2026
Bredbånd	189,00	211,68 fra 01.02.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 408,-
Fradragsberettigede kostnader: 104 341,-
Annen formue: 6 964,-
Gjeld: 1 985 350,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208275046
Restsaldo: 1 936 823,55
Kapitalkostnader: 11 725,00
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208663917

Restsaldo:	44 333,31
Kapitalkostnader:	236,54
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 981 156,86,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentendringer, 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 styregodkjenning 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.

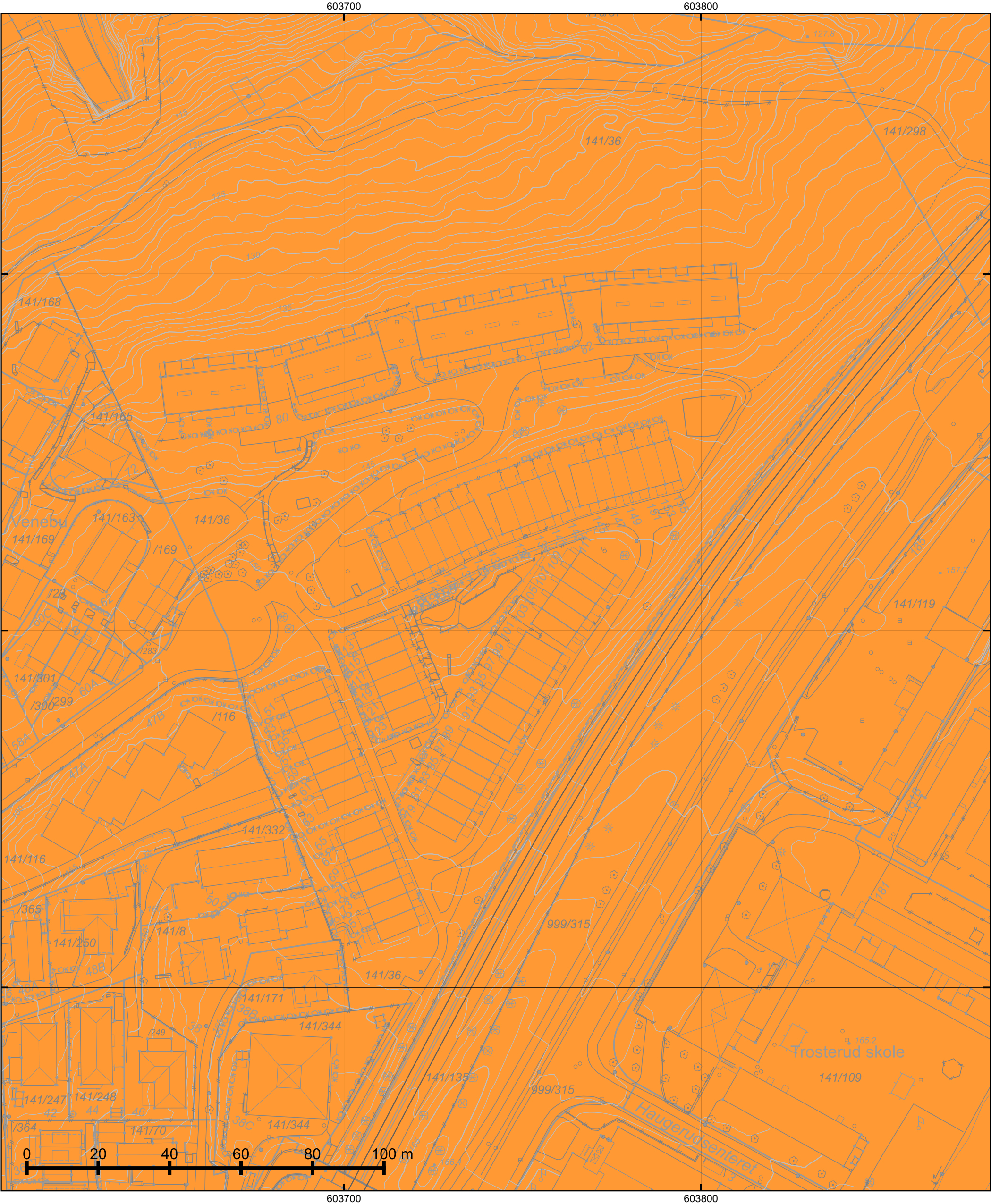
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 21.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 151937/ 86525325

Adresse: Haugerudhagan 75

Gnr/Bnr: 141/36

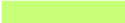
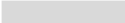
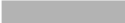
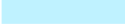
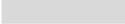
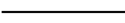
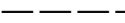
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Regulert eiendomsgrense
	65 - Spesialområde privat vei		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bygningens avgrensing i beb. plan
	111 - Garasje i boligområde		Frisiktlinje
	140 - Bolig/forr./kontor		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	162 - Skole m.tilh.anlegg		
	191 - Bensinstasjon		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

603600

603900

6644700

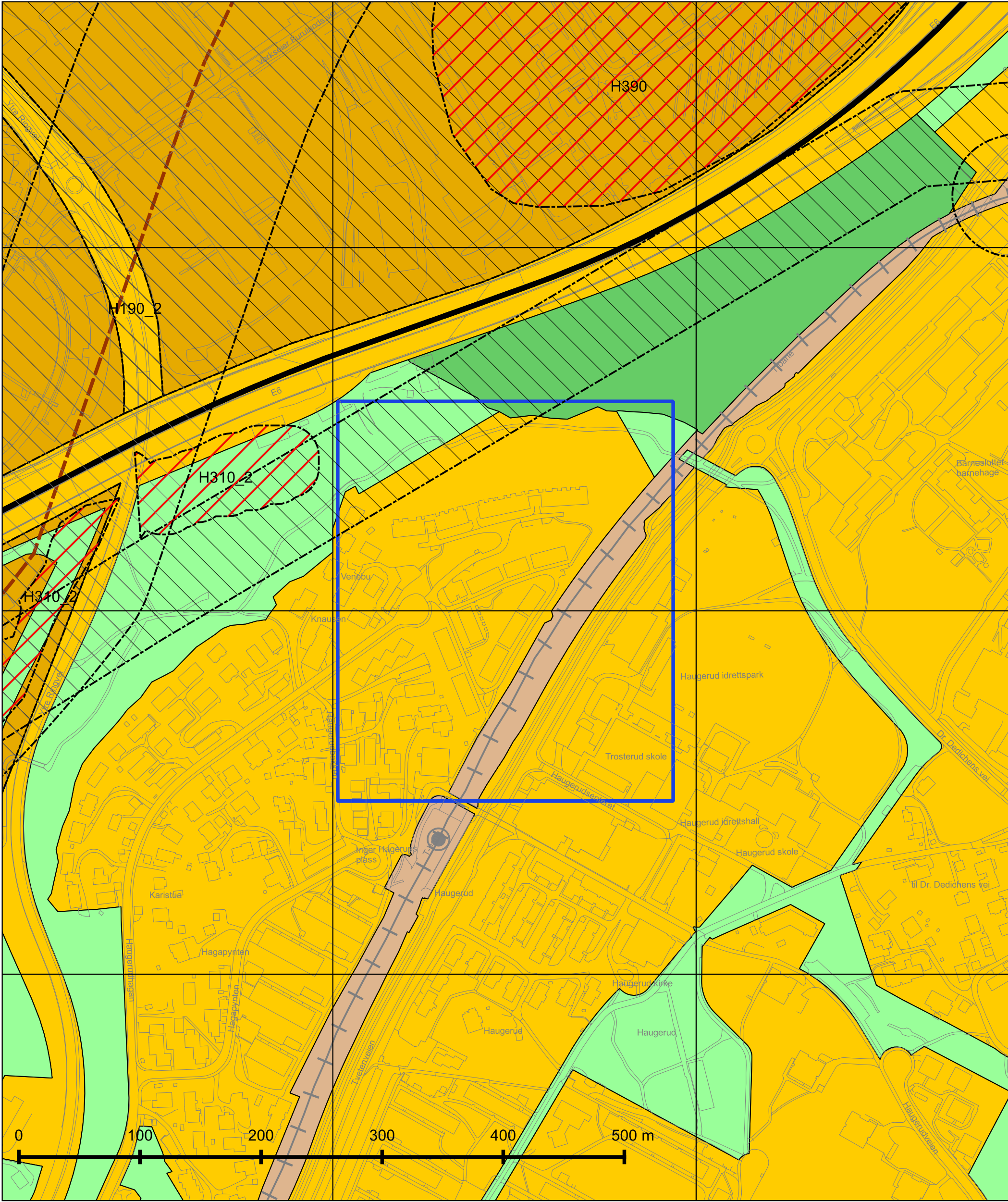
6644700

6644400

6644400

6644100

6644100



603600

603900

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

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.



Dato: 21.01.2026

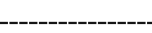
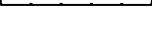
Målestokk 1:3000

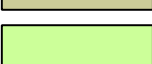
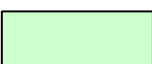
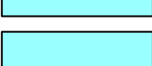
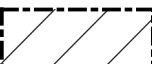
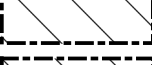
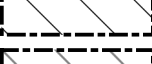
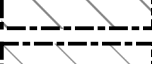
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151937/86525325

Deres ref.:

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi

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.



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 uteoppholdsarealer. 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 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m²
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m²

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 skrånninger 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 støyinnivå over 60 dBA skal utstyres med balansert ventilasjon.

§ 11. *Luftforurensning*

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til rapport fra Folkehelse 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.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 143 i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 990253331

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.01.2026 kl. 23.33

Oppdatert per

20.01.2026 kl. 23.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/100040-1/201 30.06.2010

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 400 000

OMSETNINGSTYPE: Fritt salg

VICKNESWARAN THAMBIPIILLAI

FØDT: 27.08.1956 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/603906-1/200 30.05.2025
21:00

TVANGSSALG BESLUTTET

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2010/100040-1/201

GJELDER: VICKNESWARAN THAMBIPIILLAI

FØDT: 27.08.1956 IDEELL: 1/1

TINGRETT: OSLO TINGRETT

SAKSNR: 25-013246TVA-TOSL/08

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2104062-2/200

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA
RETTIGHETSHAVER

HEFTELSE

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2062152-1/200 08.10.2024
09:11

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 150 000

PANTHAVER : KRAFT BANK ASA

ORG.NR: 918 315 446

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2104062-1/200 16.10.2024
13:33

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 7 200 000

PANTHAVER : NOROPPGJØR AS

ORG.NR: 986 956 204

ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2104062-2/200 16.10.2024 13:33 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
RETTIGHETSHAVER : NOROPPGJØR AS
ORG.NR: 986 956 204
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/548349-1/200 16.05.2025 09:20 **UTLEGGSFORRETNING**
AVHOLDT: 16.05.2025 09:00
BELØP: NOK 159 852
SAKSØKER : GOLSHAN MAJID
FØDT: 09.03.1972
PROSESSFULLMEKTIG : ADVOKATFIRMAET SOLVER AS
ORG.NR: 925 145 262
SAKSØKT : VICKNESWARAN THAMBIPILLAI
FØDT: 27.08.1956
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1499532-1/200 08.12.2025 21:00 **SKIFTEUTLEGG**
BELØP: NOK 1 745 013
PANTHAVER : OSLO TINGRETT
ORG.NR: 926 725 939

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2007/157125-1/201 06.09.2007 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 141, Bruksnummer 36 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

20.01.2026 kl. 23.33

Oppdatert per

20.01.2026 kl. 23.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2008/330401-1/200 24.04.2008 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 318 490 000
Omsetningstype: Fritt salg
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR: 990 253 331

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1943/5466-1/105 07.07.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/1922-1/105 20.02.1959 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 112 bnr 2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/61976-1/105 20.09.2005 **ERKLÆRING/AVTALE**
Midlertidig dispensasjon fra Plan og bygningsloven vedr.
veibredde. Plikt til vederlagfri avståelse av grunn til Oslo kommune

2006/251905-1/200 29.05.2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Nettstasjon nr. 219
Med flere bestemmelser.

2007/546804-2/200 06.07.2007 **ERKLÆRING/AVTALE**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 344
Bestemmelse om beplanting.
Bestemmelse om vedlikehold.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg

2008/136923-2/200 15.02.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om justering av kjøpesum for Areal 2
ved senere regulering.

2008/136923-3/200 15.02.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelser om ledninger og kummer.
Bestemmelse om kommunale installasjoner.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 385

2008/309483-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309563-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309577-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplasser
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309624-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309670-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasjeplass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309688-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309699-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510

Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309720-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309731-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309748-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309806-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309816-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/309839-1/200 17.04.2008 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: HAUGERUD UTVIKLING AS
ORG.NR: 988 253 510
Bruksrett til garasje plass
Bestemmelse om overdragelse
Med flere bestemmelser

2008/330414-1/200 24.04.2008 **FELLES PANTEDOK BOR. INNSK**
Beløp: NOK 63 698 000
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE
LØPENR: 8496287
2014/292941-1/200 09.04.2014 **** PRIORITETSBESTEMMELSE**
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK
2013/1104737-1

2010/944859-1/200 01.12.2010 **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.
fra begge parter, samt Direktoratet for
naturforvaltning.
Kan ikke slettes uten samtykke

2024/1234636-1/200 19.03.2024 **PANTEDOKUMENT**

21:00

Beløp: NOK 260 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

2025/1181634-1/200 02.10.2025 **PANTEDOKUMENT**

14:48

Beløp: NOK 4 600 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1919/900285-1/105 04.04.1919 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 141
BNR: 7

1965/990190-1/105 25.05.1965 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

GNR 141 BNR 38
Overført fra gnr 141 bnr 37

1972/991754-1/105 20.10.1972 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**

GNR 141 NR 37 OG 170

1988/22779-1/105 05.04.1988 **REGISTRERING AV GRUNN**

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 141
BNR: 344

2008/253893-1/200 31.03.2008 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 385

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

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 borettsrett 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 tilfredsstillende 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 karmen.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting 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 boret 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 boret 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 besluttet gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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 sjanse 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 forretningsførere 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 framtreddende 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 beslutes 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.

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), parabolantennar, 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 felleareal.

§ 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 veggene bevarer. 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



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 naboetvister 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 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)

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 kostnadskrevenende 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. Installerer 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 utredning 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 låssylindere 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 tilgjengelig for spørsmål som beboere lurar 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)

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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. Høyen-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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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
Beregnete 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 5735 Selskapsnavn: HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marius Møller er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

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

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

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Barkha Agrawal

☐ Kristina Decman

☐ Marius Møller

☐ Marthe Holtmo

☐ Svein Adrian Høyen Lyngstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Marthe Holtmo

Sak 7 Pergola

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Renovere tak rekkehus

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Ekstra etg. rekkehus

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.

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Automatisk døråpner

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.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Pris på lyssetting

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

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 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)

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 kostnadskrevenende 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 befarings 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. Installerer 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 utredning 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 låssylindere 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

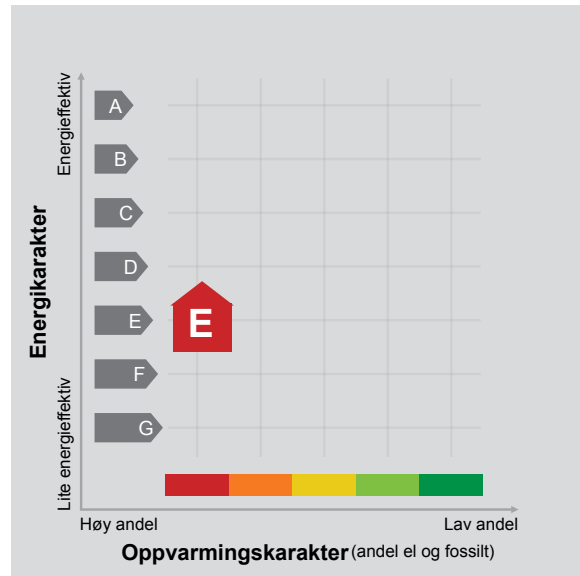
Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	14
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81819858
Merkenummer	Energiattest-2025-241909
Dato	20.12.2025
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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2006
Bygningsmateriale:
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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

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.

Plikten 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 (14)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudhagan 75	81819858	H0101	0	0	143
Haugerudhagan 59	81819939	H0101	0	0	151
Haugerudhagan 71	81819874	H0101	0	0	145
Haugerudhagan 61	81819920	H0101	0	0	150
Haugerudhagan 115	81820031	H0101	0	0	160
Haugerudhagan 67	81819890	H0101	0	0	147
Haugerudhagan 119	81820015	H0101	0	0	158
Haugerudhagan 57	81819947	H0101	0	0	152
Haugerudhagan 121	81820007	H0101	0	0	157
Haugerudhagan 117	81820023	H0101	0	0	159
Haugerudhagan 53	81819963	H0101	0	0	154
Haugerudhagan 69	81819882	H0101	0	0	146
Haugerudhagan 73	81819866	H0101	0	0	144
Haugerudhagan 55	81819955	H0101	0	0	153

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	31 m ²
Areal tak	49 m ²
Areal gulv	49 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m ²
Oppvarmet BRA	97 m ²
Totalt BRA	97 m ²
Oppvarmet luftvolum	238 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,11 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
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	0,76
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
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2017
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	65,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt Netto Energibehov	131,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 746 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	162,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 186 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	162,33 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 746 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 746 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 746 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Orientering om tvangssalg ved medhjelper

Tvangssalg ved medhjelper reguleres av reglene i tvangsfullbyrdsesloven. Det er lovens hensikt at slike salg skal foregå mest mulig likt frivillig salg gjennom advokat eller eiendomsmegler. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell.

Feil og mangler

Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jfr tvangsfullbyrdsesloven §§ 11-39 til 11-41. Dersom eiendommen har mangler, kan kjøperen på visse vilkår kreve prisavslag eller erstatning. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Krav om prisavslag eller erstatning gjøres gjeldende ved søksmål. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves, men kjøper kan normalt kreve at den del av kjøpesummen som rammes av kravet om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsmegling. Budet må i utgangspunktet være bindende for budgiveren i minst 6 uker. Se nærmere om budgivning og beregning av 6-ukersfristen i budskjemaet, som er inntatt bakerst i salgsoppgaven.

Anbefaling av bud

Verken medhjelper eller eier kan akseptere et innkommet bud. Dersom medhjelper mener at et bud bør stadfestes, forelegger medhjelper budet for saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Dersom saksøkeren mener at budet ikke bør stadfestes, foretar medhjelperen normalt ytterligere salgsfremstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Rettens stadfestelseskjennelse er bekreftelse på at kjøpet er kommet i stand.

Inntil retten har stadfestet et bud kan saken trekkes tilbake av saksøker, typisk fordi eier har gjort opp pantegjelden. Dette gir ikke budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for retten i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11-27.

Dersom kjøper betaler kjøpesum etter oppgjørsdagen må kjøper betale forsinkelsesrenter. Er kjøpesummen og omkostninger betalt, kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen, dersom eiendommen er fraveket. Kjøperen overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, hvis han ikke har overtatt eiendommen tidligere. Kjøper må forsikre eiendommen fra han har overtatt risikoen, også selv om stadfestelseskjennelsen er påanket til lagmannsretten og/eller kjøper ikke har fått tilgang til eiendommen.

Anke over stadfestelsen

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra den er avsagt av retten. En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt for retten før kjennelse avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen har blitt eier av eiendommen plikter saksøkte og hans husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse med bistand fra namsfogden.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier, vil retten på begjæring fra kjøperen, eventuelt via medhjelper, utstede tvangssalgsskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøper blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling av regelverket. Ytterligere informasjon fremgår av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

Kapittel 3. Medhjelperens godtgjørelse

§ 3-1. Innledning

Medhjelperens godtgjørelse fastsettes av namsmyndigheten etter reglene i dette kapittel.

§ 3-2. Godtgjørelse ved tvangssalg av løsøre

Ved gjennomføring av tvangssalg av løsøre etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 8 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 10 % av kjøpesummen til og med kr 50.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000 og
- 1 % av det overskytende.

Dersom medhjelperen skal fordele og utbetale kjøpesummen til de berettigede, beregnes et tillegg etter følgende satser:

- 5 % av kjøpesummen til og med kr 50.000 og
- 2 % av det overskytende til og med kr 200.000.

§ 3-3. Godtgjørelse ved tvangssalg av fast eiendom og adkomstdokumenter til leierett til bolig

Ved gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11 eller adkomstdokumenter til leierett til bolig etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 12 har medhjelperen krav på godtgjørelse etter følgende satser:

- 3 % av kjøpesummen til og med kr 500.000,
- 2 % av det overskytende til og med kr 1.000.000 og
- 1 % av det overskytende til og med kr 3.000.000.

Godtgjørelsen skal likevel minst være lik 10 ganger rettsgebyret.

Dersom kjøpesummen kan antas å overstige kr 3.000.000, kan første ledd fravikes ved avtale mellom retten og medhjelperen inntil utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Dersom medhjelperen skal motta og utbetale kjøpesummen, gis et tillegg i godtgjørelsen på 5 ganger rettsgebyret.

Ved beregningen av kjøpesummen etter paragrafen her skal det tas hensyn til vederlag i form av overtakelse av fellesgjeld.

I forhold til første og tredje ledd anvendes rettsgebyret på det tidspunkt utkastet til fordelingskjennelse forelegges for rettighetshaverne.

0 Endret ved [forskrifter 11 okt 2002 nr. 1094](#) (i kraft 1 jan 2003), [9 april 2010 nr. 507](#) (gjeld berre medhjelparoppdrag gitt etter 9 april 2010)

§ 3-4. Godtgjørelse ved andre tvangssalg

Ved gjennomføring av andre tvangssalg enn nevnt i §§ 3-2 og 3-3 fastsettes medhjelperens godtgjørelse av namsmyndigheten etter forhåndsavtale med medhjelperen.

§ 3-5. Avtale om særlig dekning av utgifter

Namsmyndigheten og medhjelperen kan avtale at medhjelperen ved gjennomføring av tvangssalget i tillegg til godtgjørelsen etter §§ 3-2 til 3-4 skal ha dekket utgifter til

annonsering, taksering o l i den utstrekning det er vanlig ved frivillig omsetning at slike utgifter dekkes særskilt. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

§ 3-6. *Avtale om høyere eller lavere godtgjørelse*

Høyere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5, kan avtales dersom det på forhånd er grunn til å tro, eller det under tvangssalget viser seg, at tvangssalget er vesentlig mer arbeidskrevende enn det som er vanlig ved tvangssalg av formuesgoder av samme art, eller andre særlige forhold tilsier det. Ved tvangssalg av realregistrerte formuesgoder og adkomstdokumenter til leierett til bolig kan slik avtale ikke inngås etter at utkastet til fordelingskjennelse er forelagt for rettighetshaverne.

Det kan avtales lavere godtgjørelse enn det som følger av §§ 3-2 til 3-5.

Advokat
Fredrik Sollie
MNA

Jeg tillater meg å gi følgende bud på:

Andel 143 i Haugerudhagan Borettslag, Haugerudhagan 75, 0673 Oslo

Budet er på kr.: _____

_____ + omkostninger iht salgsoppgave
(gjentas med bokstaver)

Eventuelle forbehold: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Lån - låneinstitusjon og referanseperson (navn / tlf.) Lånebeløp

_____ Kr. _____
Egenkapital Egenkapitalbeløp

Vennligst spesifiser **egenkapitalen** (disponibelt kontantbeløp, verdi i nåværende bolig e.l.)

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

Såfremt rettens medhjelper innen utløpet av den ovennevnte fristen gir melding om at budet er blant dem medhjelperen vil anbefale overfor saksøkeren, er budet bindende i ytterligere seks uker.

Jeg har besiktiget eiendommen og mottatt salgsoppgave med alle vedlegg, lest disse, og er gjort meg kjent med at eiendommen selges på tvangssalg, og virkningen av dette, jfr. blant annet avsnittet i salgsoppgave om tvangssalg, samt «Orientering til kjøpsinteresserte om tvangssalg ved medhjelper». Jeg er kjent med at budet er bindende for meg når det har kommet til medhjelpers kunnskap. Jeg gir medhjelperen fullmakt til å begjære skjøte utstedt, og Oslo tingrett fullmakt til å returnere det underskrevne skjøtet til medhjelperen, jfr. tvfl. § 11-33.

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Navn: _____ Fødselsnr. (11 siffer) _____

Adresse: _____

Postnummer: _____ Poststed: _____

Telefon: _____

E-post: _____

Sted: _____ Dato: _____

Underskrift(er): _____

Budskjemaet sendes pr. e-post til fs@advokatenes.no. Evt. økning av bud skal skje skriftlig, til samme e-postadresse. Budgiver skal etter regelverket legitimere seg. Dette skal skje ved innskanning av bankkort eller førerkort som viser bilde og fødselsnr., og som sendes f@advokatenes.no sammen med første bud.