



Æ

Stjernemyrveien 16

0673 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	70
Kort om oss	177

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Stjernemyrveien 16, 0673 OSLO, Etasje: -1

MATRIKKEL

Andelsnr. 73 Orgnr. 948512823 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 40 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 30 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 8 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

AREAL

Primærrom: 28 kvm, Bruksareal: 30 kvm, BRA-i: 30 kvm , BRA-e: 2 kvm , BRA-b: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEÅR

1965

TOMT

Eiet tomt 112242 kvm

PRISANTYDNING

3 050 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato: 28.05.24 09:30

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 61 000,- pr.

Andel fellesformue: kr. 9 722,- pr.

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 3 050 000,- (Prisantydning)

kr 61 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 111 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 120 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 128 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 2 680,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene. El-billading er under utredning og saken kommer opp igjen til høsten. Kan medføre låneopptak.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, a-konto varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

Individuell måling av varmtvann: Generalforsamling 03.06.2022 vedtok individuell måling av varmtvann. Vannmålere fra Brunata er montert i alle 578 leiligheter. linnført a-konto fakturering for forbruk varmtvann fra 2023. Avregnes mot faktisk forbruk hvert år (mai/juni). Fra januar 2023 ble innført a-konto varmtvann (pga. individuell måling av varmtvann). Kr 200 for 1-roms, kr 300 for 2-roms og kr 700 for 4-roms. Samtidig ble de ordinære felleskostnadene justert noe ned, slik at den totale endringen ble minimal for hver enkelt leilighet.

Vikenfiber Altibox er leverndør av TV/bredbånd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.'. "

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget/aksjelaget.

EIER

Monika Myhre

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Stjernemyrveien 16 - presentert av Line Strifeldt Johansson v/EIE Eiendomsmegling!

Leiligheten består av entré, bad, innvendig bod, separat kjøkken og stue med utgang til stor, inngalsset balkong på 8 kvm. Leiligheten er lys og koselig med gode muligheter for møblering i stuen. Kjøkkenet er moderne og godt utnyttet med skap og integrerte hvitevarer, samt en hyggelig spiseplass ved vindu. Balkongen er sydvestvendt og har god plass til utemøbler.

Det medfølger biloppstillingsplass og bod i felles anlegg.

Høydepunkter:

- Arealeffektiv planløsning
- Parkeringsplass
- Balkong på 8 kvm
- Vaskemaskin, oppvaskmaskin og integrerte hvitevarer medfølger
- Kort vei til T-bane, dagligvare og turmuligheter
- A-konto varmtvann og fyring, grunnpakke TV/bredbånd inkl
- Perfekt førstegangskjøp!

Velkommen til en hyggelig visning!

PARKERING

Det medfølger 1 biloppstillingsplass som følger boligen.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Haugerud i bydel Alna, ca. 10 km nordøst for Oslo sentrum. Omkringliggende områder er Hellerud, Tveita, Trosterud og Østmarka. Haugerud har barneskole, ungdomsskole, flere barnehager og et godt kollektivtilbud, samt en rekke butikker og handelsområder innen kort avstand. Det tar ca. 9 min. å gå opp til lysløypenett som tar deg innover i Østmarka, hvor det vinterstid prepareres skiløyper. Her finner du flere fine bade- og fiskevann, deriblant Lutvann som har badeplass på nordsiden. Lutvann er for øvrig et eldorado for både fiske, padling og fridykking.

Haugerud Idrettsforening er et stort og aktivt lag med tilbud innen håndball, fotball, tennis, badminton og orientering. Laget har idrettshall og fotballbane tilknyttet skolene. Det er også kort vei til lekeplass, SATS treningssenter, skøytebane og ridesenter.

Servicetilbud:

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Coop Extra. På Haugerud Senter finnes det for øvrig frisør, fysisk institutt,

tannlege og pizzeria. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tveita senter et variert utvalg. Alna Senter, landets største faghandelssenter med store varehus og serviceenheter, ligger en liten kjøretur unna.

Kollektivtilbud Området har hyppige avganger med buss og T-bane. Nærmeste holdeplass er Haugerud T-banestasjon.

Avstander med bil ved å benytte bil tar det ca. 4 min til Tveita, 5 min til Alna Senter, 12 min til Oslo S, 13 min til Strømmen Storsenter og 29 min til Oslo lufthavn.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 112242 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er kort vei til T-bane og busstopp. Se ruter.no eller ruter-app for avgangstider.

Innhold

INNEHOLDER

Entré:

Velkommen inn i eninnbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Innvendig bod:

Det er en innvendig bod i tilknytning til entré med god lagringsplass. Boden er på 2 kvm.

Bad:

Flislagt gulv i dusjen, ellers gulvbelegg.

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med panel.

Badet har plastsluk med klemring under servanten og ett hjelpesluk i dusjen.

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med forhøyet sokkel og glassbyggerstein og frittstående toalett.

Naturlig avtrekk fra ventil i taket til felles luftesjakt. Tilluft via spalte på 7mm under dørbladet.

Kjøkken:

Kjøkkenet ble oppgradert i 2019. Kjøkkeninnredning fra IKEA med

slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Stue:

Stuen er romslig og har god plass til seng, sofa og mediemøbler. Det er laminatgulv og malte flater, samt utgang til balkongen herfra.

Balkong:

Innglasset balkong på 8 kvm og er sydvestvendt. Balkongen er kledd innvendig med panel og det er terrassebord på gulvet. Ellers utstyrt med utebelysning, strømuttak og elektrisk screen. Det er god plass til utemøbler og fint utsyn mot felles hage.

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakyndig Karl-Magnus Gustavsen datert 31.05.24. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Lovlighet

Borettslagsleilighet

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

Bygningen generelt:

Boligblokk på 5 etasjer med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige

fasader er forblendet med teglstein. flatt yttertak, antatt teknet med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til

faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

Vinduer:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1995. Kjøkkenvinduet er utvendig kledd med aluminiumsbeslag. Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner.

Dører:

Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås.

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1995.

Balkonger:

Adkomst fra stuen til en 8m² sydvestvendt innglasset balkong. Balkongen er kledd innvendig med panel og det er terrassebord på gulvet. Ellers utstyrt med utebelysning, strømuttak og elektrisk screen. Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningssdelen var tildekket/skjult.

Innvendig:

Overflater:

På veggene er det malte slette flater i alle rom. Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, ellers malte slette flater i øvrige rom.

På gulvet er det 1-stavs laminatgulv i alle rom. Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av betongdekke. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad.

Dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Generell:

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997

Dokumentasjon: Ingen

Det er usikkert når badet ble bygd, men det antas å være 25-30 år gammelt. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran nærmer seg forventet brukstid. Det er imidlertid ikke målt noe fukt, men vær oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på skjulte konstruksjoner. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid så takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av badet.

BESKRIVELSE:

Flislagt gulv i dusjen, ellers gulvbelegg.

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med panel.

Badet har plastsluk med klemring under servanten og ett hjelpesluk i dusjen.

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med forhøyet sokkel og glassbyggerstein og frittstående toalett. Naturlig avtrekk fra ventil i taket til felles luftesjakt. Tilluft via spalte på 7mm under dørbladet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjonen, fra boden.

Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket.

Målingene gav ingen utslag på fukt.

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjøl/frys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Ja

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke fremlagt noen opplysninger om at dette er gjort her, men det kan allikevel være utført av tidligere eiere, installering av komfyrvakt er uansett sterkt anbefalt.

Årstall: 2019

Avtrekk:

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg til felles luftesjakt og ventilator med omluft (kullfilter).

Vannledninger:

Boligen har originale vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av åpen og skjult rørføring. Stoppekraner for badet er lokalisert under servanten på badet. Stoppekraner for kjøkkenet er plassert under kjøkkenkummen.

Avløpsrør:

Avløpsrør er av plast til hovedrør av støpejern.

Det antas at luft- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen er normal for byggetiden.

Ventilasjonsanlegget er basert på undertrykk, og luft suges ut av leilighetene via en felles avtrekkssjakt.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler. Jfr. punkt om ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

Vannbåren varme:

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med skrusikringer og én automatsikring plassert i felles oppgang. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter på 25A.

Branntekniske forhold:

Det er brannslange i boligen.

TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Våtrom - Generell:

Vurdering av avvik:

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

Tettesjiktet/membran har passert anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved videre bruk anbefales det å installere ett lukket dusjkabinett uten dusjing rett på veggflater, men med avløp ført direkte ned i sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg:

AVVIK TG3:

- Kurs 5 i sikringsskapet har ikke tilfredsstillende avdekning slik at alle spenningsførende punkt er avskjermet fra bruker.

AVVIK TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år

- Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

Branntekniske forhold:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av

6kg pulverapparat eller brannslange. Det er ingen røykvarslere i leiligheten.

TGIU: KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

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

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Vinduer:

Vinduene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe

redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduene fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1

må glassene og tetningslistene skiftes ut.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år

Dører:

- Entrédøren er ikke brannklassifisert eller mangler merke/skilt for godkjent brannklassifisering.

- Dørene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Entrédøren bør skiftes ut til en brannklassifisert dør for å øke brannsikkerheten i blokken.

- Balkongdøren fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må glasset og tetningslistene skiftes ut. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 60 år

Balkong:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 90cm, kravet iht. dagens forskrift er minimum 100 cm der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 17mm gjennom hele rommet.

- I entré ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:

Bygget er fra 1965. Skjevheter/retningsavvik i etasjeskillet i gamle bygg er å anse som normalt, og må forventes.

Radon:

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte

masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq. Ved verdier over 100bq bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ansvar for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøra tar i karmen når den åpnes/lukkes, den ene hengslene er defekt og dørhåndtaket er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsdøra bør utbedres

Kjøkken - Avtrekk:

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak:

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det anbefales utbedring av stoppekranen for varmtvannet på badet

grunnet ødelagt håndtaket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon:

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

Boligen mangler tilluftsventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Vannbåren varme:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Kommentar:

TAKHØYDE:

Baderommet og entré har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.

Takhøyden er målt til henholdsvis ca. 2,18m og 2,19m, kravet er minimum 2,20m

Øvrige rom har tilfredstillende takhøyde, høyden er målt til ca 2,42m.

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

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.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette

kan påvirke boligens BRA

Innglasset balkong er beregnet som BRA-b iht. NS 3940.

Beregning inkluderer arealet som veggen mot boligen opptar.

Innglassingen kan være i

form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes, glassverandaer i

gamle hus (typisk sveitervillaer), vinterhager/sommerstuer.

PRIMÆRRUM

Primærrom: 28

BRUKSAREAL

Bruksareal: 30 kvm

BODER

Boligen disponere én ekstern bod på 2m², merket med 0085..

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av

borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 13.04.1973 som omhandler ferdigstillelse av blokkene.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges

tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt

samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer,

tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn -

Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 2 680,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.680,- pr. md. Herav:

Felleskostnader 2.028,- A-konto varmtvann 200,- Asfaltering 42,- Balkong 410,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESgjELD

Lånenr: HUS302-11471496-1

Type: A

Restsaldo: 13.742.629,-

Restløpetid: 8 år 8 md.

Term pr. år : 4

Type rente: Flyt

Rente: 4,57%

Restsaldo for denne andelen: 9.879,-

Kapitalkostnader denne andelen: 116,-

Lånenr: HUS303-11471496-2

Type: A

Restsaldo: 19.343.667

Restløpetid: 8 år 8 md.

Term pr. år : 4

Type rente: Flyt

Rente: 4,57 %

Restsaldo for denne andelen: 33.468,-

Kapitalkostnader denne andelen: 399,-

Lånenr: OBOS01-98207856746

Type: S

Restsaldo: 15.922.651,-

Restløpetid: 19 år 2 md.

Term pr. år : 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Restsaldo for denne andelen: 11.453,-

Kapitalkostnader denne andelen: 106,-

Lånenr: OBOS02-98207856738

Type: S

Restsaldo: 7.885.686,-

Restløpetid: 25 år 11 md.

Term pr. år : 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,79%

Restsaldo for denne andelen: 5.669,-

Kapitalkostnader denne andelen: 46,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører datert 24.05.2024.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 85104951

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 555 601,- Som sekundærbolig Kr. 2 111 285,-

BORETTSLAG

Borettslag: Haugerud Borettslag, Orgnr: 948512823

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for medlemmer og borettslaget samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

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

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løsoreliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 vedtatt 28.07.1977, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo). Reguleringsplan S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtatt 23.09.2018, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/> Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker:

Stjernemyrveien 52 - Etablering av sykkelbane - Haugerudparken
Saksnummer: 202107403
Siste dok. 01.01.2024

Haugerudparken - Etablering av grusvei med sittetrinn -
Oppføring av lys, griller og avfallsbeholdere
Saksnummer: 201709239

Ny adkomstvei til Stjernemyra barnehage
Saksnummer 202316046

Pågående plansaker:

Haugerudsenteret 45 m.fl. - Planforslag til offentlig ettersyn -
bolig, næring og barnehage
Saksnummer: 202003040 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.02.2020

Haugerudsenteret 7 med flere - Bestilling av oppstartsmøte -
Sentrumsutvikling
Saksnummer: 202106315 - Reguleringssak
Mottatt sak: 16.04.2021

Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109
Saksnr 201901193

Dr. Dedichens vei 20 med flere - Barnehage, parsellhage, bolig, park og friområde
Saksnr 202211309

Lutvannsveien 60 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Utbygging - Lutvann leir
Saksnummer 202217318 - Reguleringssak
Mottatt sak 25.11.2022

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 3 050 000,- (Prisantydning)
kr 61 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 3 111 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 3 120 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 3 128 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egengerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Oppgjør Kr.7 900

Visningshonorar Kr.2 900

Provisjon fastpris Kr.45 000

Tilrettelegging Kr.17 900

Markedspakke Premium + Kr.25 900

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0150

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er

oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er

forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter

etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklæring>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS

EIE Ensjø

Org. nr: 921542690

Gladengveien 24

0661 Oslo

Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Fagansvarlig Ole Petter Søberg

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson

EIE Ensjø

Eiendomsmeglerfullmektig / Siviløkonom / Partner

Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

DITT NYE
HJEM?











EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





















Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning









Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















Haugerud

Waiting shelter for passengers

Haugerud







7-23

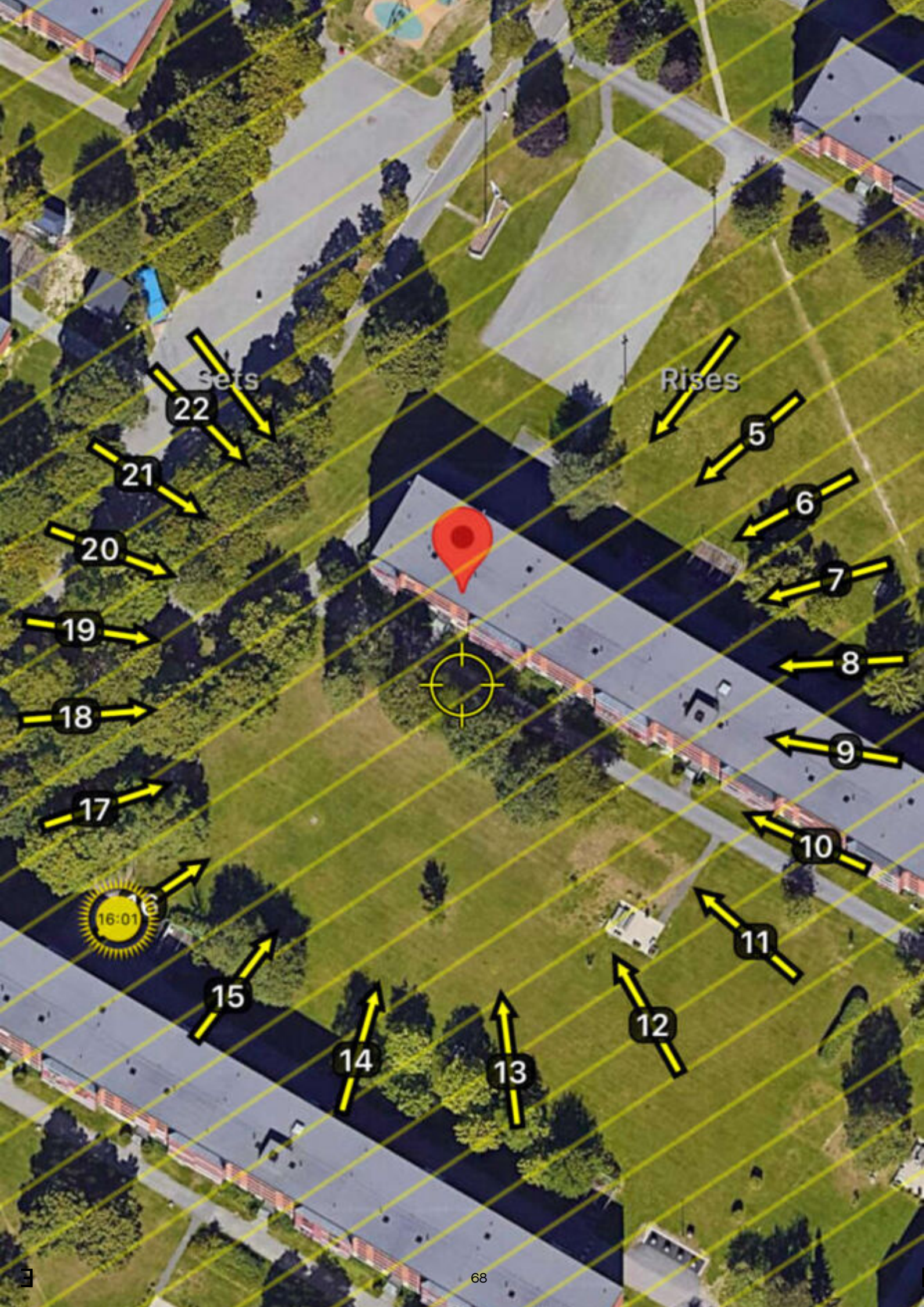
75%
OFF
EXTRA

-40%
OFF
EXTRA

19%
OFF
EXTRA

-30%
OFF
EXTRA

BURGERS
& DOGS
3 FOR 2
DINE IN
EXTRA



Sets

Rises

22

5

21

6

20

7

19

8

18

9

17

10

16:01

15

11

14

12

13



**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

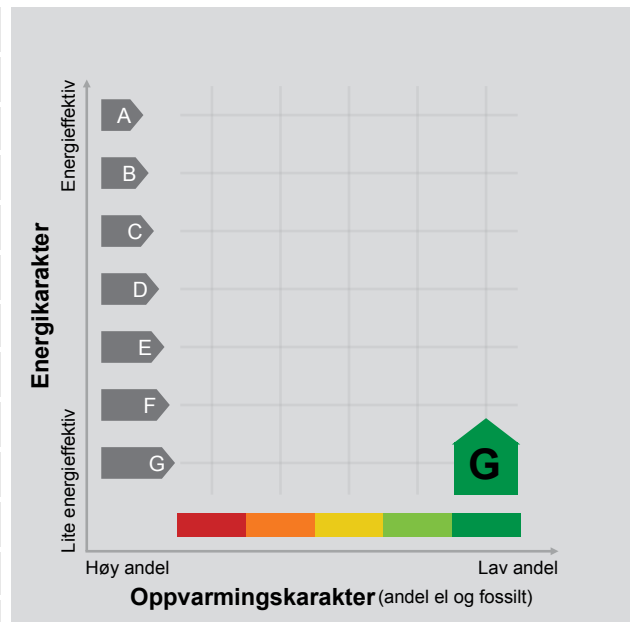


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Stjernemyrveien 16
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80300271
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	5af41a53-c39e-4923-bbcf-c340c2c65693
Dato	30.05.2024



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggs kader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stjernemyrveien 16
Postnummer: 0673
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: U0101
Dato: 30.05.2024 13:17:47
Energimerkenummer: 5af41a53-c39e-4923-bbcf-c340c2c65693

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 141
Bruksnummer: 101
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80300271

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Redusér inne­temperaturen

Ha en moderat inne­temperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Montering av termostatsstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatsstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 21: Utskifting til termostatsstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatsstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 22: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

HUSORDENSREGLER FOR HAUGERUD BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.2.1971
med senere endringer vedtatt på generalforsamling
30.5.71, 12.5.76, 12.5.77, 12.5.87, 27.5.93, 26.5.94, 24.5.00, 23.5.02, 12.5.09, 6.5.10,
24.5.11, 22.5.12, 21.5.13, 20.5.14, 26.5.15, 22.5.17, 24.5.18, 25.06.20 og 28.05.21.

Haugerud Borettslag er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene som betales hver måned.

Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

BRUK AV LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

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

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

Ved planlagt oppussing som medfører vesentlige støyende arbeider, særlig boring og pigging i mur og betongkonstruksjoner, skal varsles naboer i samme oppgang og tilstøtende oppganger i god tid. Varsel legges i postkassene eller henges på oppslagstavlen i oppgangen. Varsel må underskrives med kontaktinformasjon til beboer.

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

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

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

Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og / eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Som beboer i borettslag har du plikt til å holde boligen ved like.

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

UNDERSØKELSESPLIKT

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

ANDELSEIERS ERSTATNINGSPLIKT

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på badetrommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Ved mistanke om at badetrommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av badetrom. Om andelseier ikke melder ifra om en skade innenfor rimelig tid etter skaden oppsto, eks. vannlekkasje fra kjøkken eller bad, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Med rimelig tid menes senest 14 dager etter skaden ble oppdaget.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt.

LUFTING

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

God bokultur er:

- at man holder entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

BALKONGER, VINDUER

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene. Andelseier er ansvarlig for fjerning av gammel markise når den går i stykker. Oppheng av nye markiser på fasaden er ikke tillatt. Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å mate fugler, da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.

Det er ikke tillatt å henge skjøteledning ut av vinduet og ned til bakken for bruk i elektrisk utstyr. Eks. for lading av el-bil eller rullestol.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.

Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

BRUK AV TRAPPEROM, GANGER OG FELLESROM

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

Sykler, ski, kjelker eller lignende må ikke settes i trapperom eller ganger. Fottøy, leker og lignende skal ikke settes utenfor entrèdørene. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må aldri parkeres i inngangspartiene.

Kun rullatorer / gåstoler og rullestol av mindre str. kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

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

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

Det er ikke tillat å oppbevare papp, klær eller annet brennbart materiale som dekk/felger til biler, mopeder, motorsykler, scootere m.m. i fellesrom i kjeller grunnet brannfare. Papp, klær, dekk/felger som lagres i fellesrom eller andre fellesområder kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIG AVFALL

- Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesrom og kjellerboder. Som brannfarlig avfall defineres avfall som kan forårsake brann eller eksplosjon.
- Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

LÅSING AV DØRER

Borettslagets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

LEK

Lek i kjellere og trapperom er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldre lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å foregå som et godt eksempel.

RENHOLD

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke og beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noe i oppgangen som hindrer renholderne.

TV OG BREDBÅND

Feil ved borettslagets TV- og Bredbåndsignaler meldes til det selskap borettslaget til enhver tid har serviceavtale med (se borettslagets nettsider for mer informasjon). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantennener eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

SØPPEL OG AVFALL –~~REGLER FOR BRUK AV CONTAINER DAGEN~~

Søppel og avfall skal kastes i søppelbrønnene ute, som har separate innkastluker for papir / papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn og sortert i henholdsvis matavfall, plastavfall og restavfall etter gjeldende regler for Oslo kommune.

~~HVA KAN LEVERES PÅ CONTAINER DAGEN?~~

~~Det arrangeres storsøppeldag 3 ganger i året på den store ballplassen midt på området. Da kan du kaste storsøppel (ikke oppussingsarbeider) som du ikke får kastet i ordinær søppel til daglig. Du må selv bære ditt søppel ned til komprimatorbilen. Der vil det være folk som hjelper deg og sjekker at du har sortert søpla riktig. Har du behov for tralle til å frakte søppel, så kan dette lånes av vaktmester. Se [www.haugerudborettslag](http://www.haugerudborettslag.no) for ytterligere informasjon.~~

Materiale etter rivning og oppussingsarbeider i leiligheten defineres IKKE som større gjenstander. Denne type materiale må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, f.eks. ved å bestille en iSekk e.l. Når en iSekk e.l. er full skal det bestilles henting av søppelet umiddelbart. En full iSekk e.l. skal alltid fjernes før en helg eller helligdag(er). Søppel skal ikke under noen omstendigheter legges/kastes på gresset utenfor blokka. Manglende fjerning av søppel vil medføre et forsøplingsgebyr.

~~Et elektronikkbur for kast av småelektriske ting: data, kabler, barbermaskiner, hus-holdningsapparater som støvsuger, brødrister, kaffetrakter, tv, miksmaster, vannkoker, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv., settes ved komprimatoren (på den store plassen midt i borettslaget) på selve container dagen, slik at denne typen avfall kan leveres der.~~

Fellesrom eller gangareal må aldri benyttes for lagring av avfall.

TING SOM IKKE KAN KASTES I SØPPELBRØNNENE ~~ELLER PÅ CONTAINER DAG:~~

Glass, lysrør, komfyrer, kjølemøbler, tørketromler, maling & kjemikalier, matavfall, bildekk, oljer, impregnerte trematerialer, brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander, og liknende ting. Større elektriske ting kan leveres gratis til butikker som selger dette. Også bildekk og -hjul kan leveres gratis der man kjøper slikt. Maling, oljer, kjemikalier leveres gratis på miljø-stasjon (på mange Esso-stasjoner) eller på renholds-etatens mottak.

Ta vare på trivsel og miljø. Ved brudd på gjeldende regelverk kan borettslagets styre innkreve en avgift av beboere som setter fra seg søppel og annet avfall på borettslagets område, containerområdet inkludert.

GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

Det følger enten én (1) garasje- eller én (1) parkeringsplass til hver enkelt leilighet.

Det er anledning til å bytte, men det må gis beskjed til Garasjelaget eller til Driftskontoret.

Det er ikke lov å selge eller leie ut garasje- eller parkeringsplass til utenforstående, kun til beboere i Haugerud Borettslag.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillatt å parkere MC (motersykel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppel-skur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.

Ved start og stopp av MC skal slikt foregå uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

GJESTEPARKERING

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er f lyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Om dere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå

ved blokka, eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må dere på forhånd hente parkeringstillatelse hos vaktmester/ daglig leder som legges synlig i bilen.

TØRKING, BANKING OG RISTING AV TØY

Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager eller på offentlige høytids- og festdager. Vinduene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene.

GRØNTANLEGG OG BEPLANTNINGER

Småplenene ved inngangene er ikke bruksplener. De større bruksplener og andre beplantninger må behandles fornuftig. Foreldre må påse at ingen plener ødelegges av for konsentrert lek.

Sykling på plenene er forbudt, og i det minste voksne beboere bør avstå fra å lage snarveier over plenene. Bruksplener må skånes maksimalt når de er oppbløtte, særlig vår og høst. Ballspill skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på borettslagets område. Ballspill er ikke tillatt på plener og stikkveier, men styret har fullmakt til å oppheve forbudet i perioder på steder ballspill ikke er for sjenerende.

DYREHOLD

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

OPPGANGSKONTAKTER

Styret søker å oppnevne oppgangskontakter i alle 59 oppganger, gjerne etter forslag fra beboerne i oppgangene. Oppgangskontaktens funksjonsperiode er 1 år. Funksjonsperioden kan forlenges. En oppgangskontakt har som hovedoppgaver:

- Melde fra til styret om mulige skader knyttet til det bygningsmessige eller utearealene, og om ordensmessige eller miljømessige problem.
- Kontrollere rett bruk av fellesrom og kjellerganger, og få fjernet ting som ikke skal være der.
- Hilse på og gjøre seg kjent med nye beboere når de har flyttet inn, og levere styrets Velkommen-brev og formidle annen viktig informasjon til de nye.
- Sammenkalle oppgangsmøte og / eller dugnad om det er interesse for felles tiltak eller behov for drøftinger.
- Være orientert om styrets behandling av viktige saker som berører oppgangen og dens beboere, og følge opp saker der styret ønsker medvirkning.
- Delta på fellesmøte mellom alle kontaktene og styret hver vår og hver høst.
- Se etter det oppgangen har / trenger av utstyr (spade, feiekost, annet).

Det skal i hver oppgang på tavla henge lapp om hvem som er oppgangskontakten.

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av sikringsskapet og det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Porttelefon er også å anse som en del av det elektriske anlegget i en leilighet.

Det er altså ikke borettslaget / styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans / hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere gjennom Husordensreglene.

SENTRALVARMEANLEGG I HAUGERUD BORETTSLAG

Arbeider på varmeanlegget i leilighetene (radiatorer og rørsystem) skal i utgangspunktet kun foretas av et rørleggerfirma som har rammeavtale med borettslaget og som kjenner anlegget. Oppstår det lekkasjer på anlegget, må vaktmester straks kontaktes.

Unntak fra regelen over godkjennes kun for leiligheter i underetasje og i 4. etasje med behov for oppussing av bad som innebærer demontering og remontering av eksisterende radiator. Slikt arbeid har ved flere anledninger tidligere medført skader og unødige merarbeid for borettslaget. En forutsetning for at andelseier kan benytte et annet autorisert VVS-firma enn det borettslaget har avtale med, er derfor at andelseier sørger for at firmaet varsler borettslagets vaktmester før arbeidet settes i gang.

Det er ikke tillatt å endre på rørsystem som går igjennom leilighetene, da dette kan medføre at leilighet over eller under mister sin varme. Skulle slike forhold avdekkes, vil andelseier være forpliktet til å sette rørsystem tilbake til sin opprinnelige

BRANN

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.

Utstyr har blitt delt ut til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Borettslaget har utlevert/montert husbrannslange og 2 røykvarslere i alle boenheter.

- All varsling om kontroll av brannvernutstyr skal skje til den enkelte beboer i slutten av november hvert år. Den offisielle batteribyttedagen er 1. desember
- Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet av brannvernutstyr. Den enkelte beboer skal varsles om dette i form av husordensregler, vedtekter, infoskriv og websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboere om batteribytte og kontroll av røykvarslere via infoskriv i postkassene og på websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboerne om kontroll/vedlikehold av brannslange og evt. brannslukkeapparater som måtte befinne seg i den enkelte leilighet via infoskriv i postkassene eller på websiden til borettslaget.
- Borettslaget varsler beboere om rydding i fellesrom/kjellerrom jevnlig for å unngå brannfare og andre uheldige situasjoner ved forsøpling.
- Branninstruks henger på oppslagstavlen i alle oppganger.

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUD BORETTSLAG:

1. PARKERINGSKONTROLL.

Kontrollen skjer i tråd med husordensreglene og generalforsamlingsvedtak med det gjeldende firma borettslaget har avtale med. Ved overtredelse skal firmaet ilegge kontrollavgift. Reglene er som følger:

1. En bil som bryter reglene og fra før er ilagt 3 kontrollavgifter som ikke er betalt, blir borttauert for eiers regning og risiko uten varsel. Det samme skjer om en bil parkeres slik at den er til hinder for den generelle fremkommelighet i borettslaget.
2. Det gjennomføres parkeringskontroll også hver natt, bl.a. for å redusere problemet med taxier og andre biler som kjører ulovlig inn til blokkene på natten, og ofte står der i lang tid med motoren på til stor sjenanse for folk som skal sove.
3. Alle biler som benyttes til kontroll, skal være merket med godt synlig logo for det gjeldende firma borettslaget har avtale med, og kontrollørene skal bære uniform.
4. Det tas bilde med tidskamera av biler både ved første gangs observasjon og ved illeggelse av avgift, slik at kontrollavgifter skal kunne dokumenteres ved klagesaker.
5. Klage på ilagt kontrollavgift skal alltid skje til det gjeldende firma borettslaget har avtale med - ikke til styret. Kun begrunnede klager på klagebehandlingen kan i ettertid tas opp med styret / daglig leder.

2. GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet.

Biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3-dagers-regelen uten dispensasjon eller parkering av bil som tilhører personer med bopel i borettslaget, gir kontrollavgift.

På biloppstillingsplassene / snuplassene ved blokkene kan biler som tidligere stå i *inntil 20 minutter* for levering / henting. Beboere som skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må *på forhånd* hente hos vaktmester / daglig leder en særlig parkeringstillatelse som legges synlig i bilen.

3. HUSORDENSREGLENE SIER OM BILKJØRING OG PARKERING:

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter. Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillatt å parkere MC (motorsykel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.

Ved start og stopp av MC skal slikt foregå uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til illeggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

Erklæring ved dyrehold

Undertegnede som holder hund / katt ** forplikter meg herved til å overholde følgende regler:

Hunder og katter skal føres i bånd innenfor borettslagets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelser overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt ** måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skrapes på dører og karmene, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier plener ol.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglenes bestemmelser om dyrehold og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold.

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamlingen til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

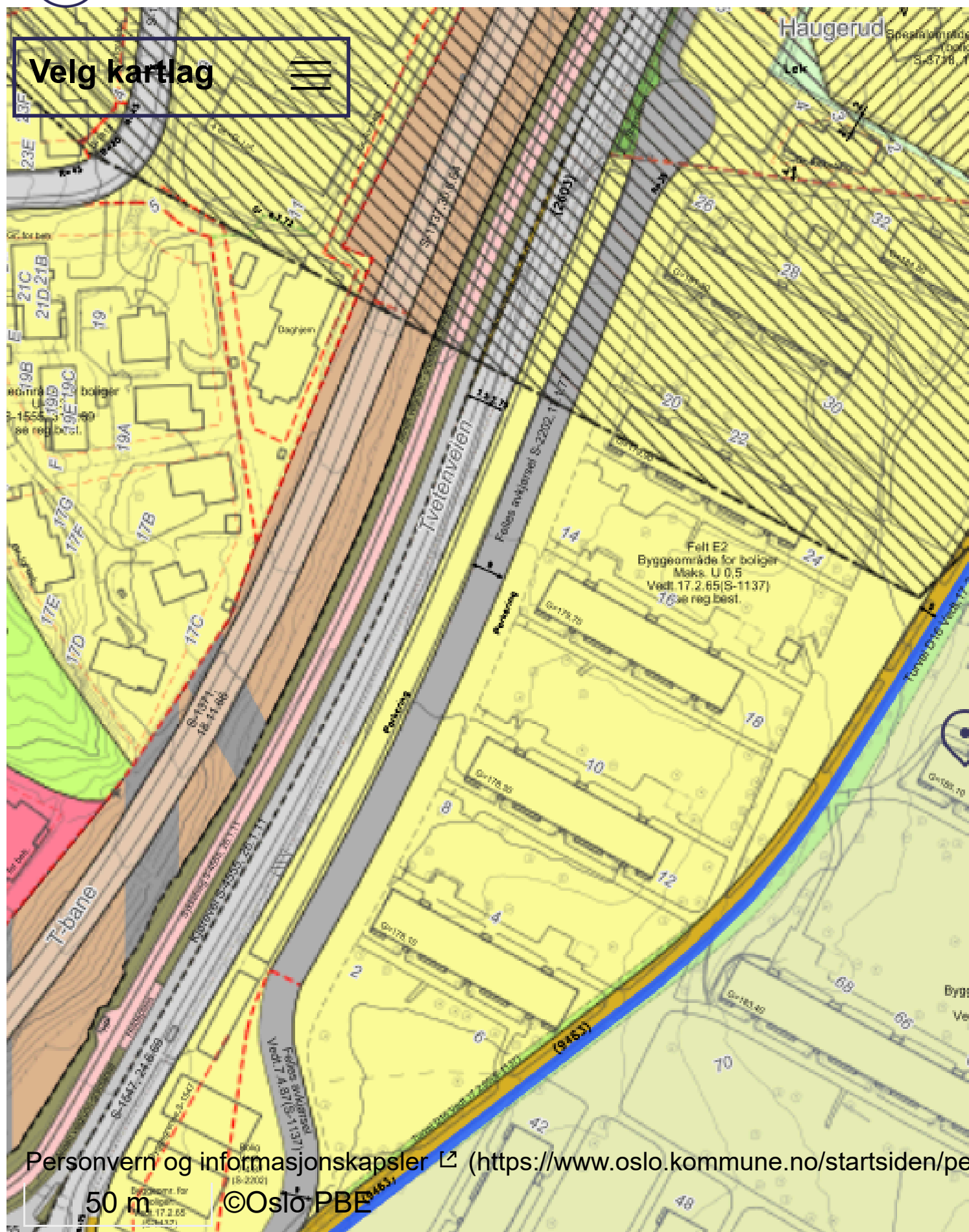
** Stryk det som ikke passer

Navn : _____

Adresse : _____

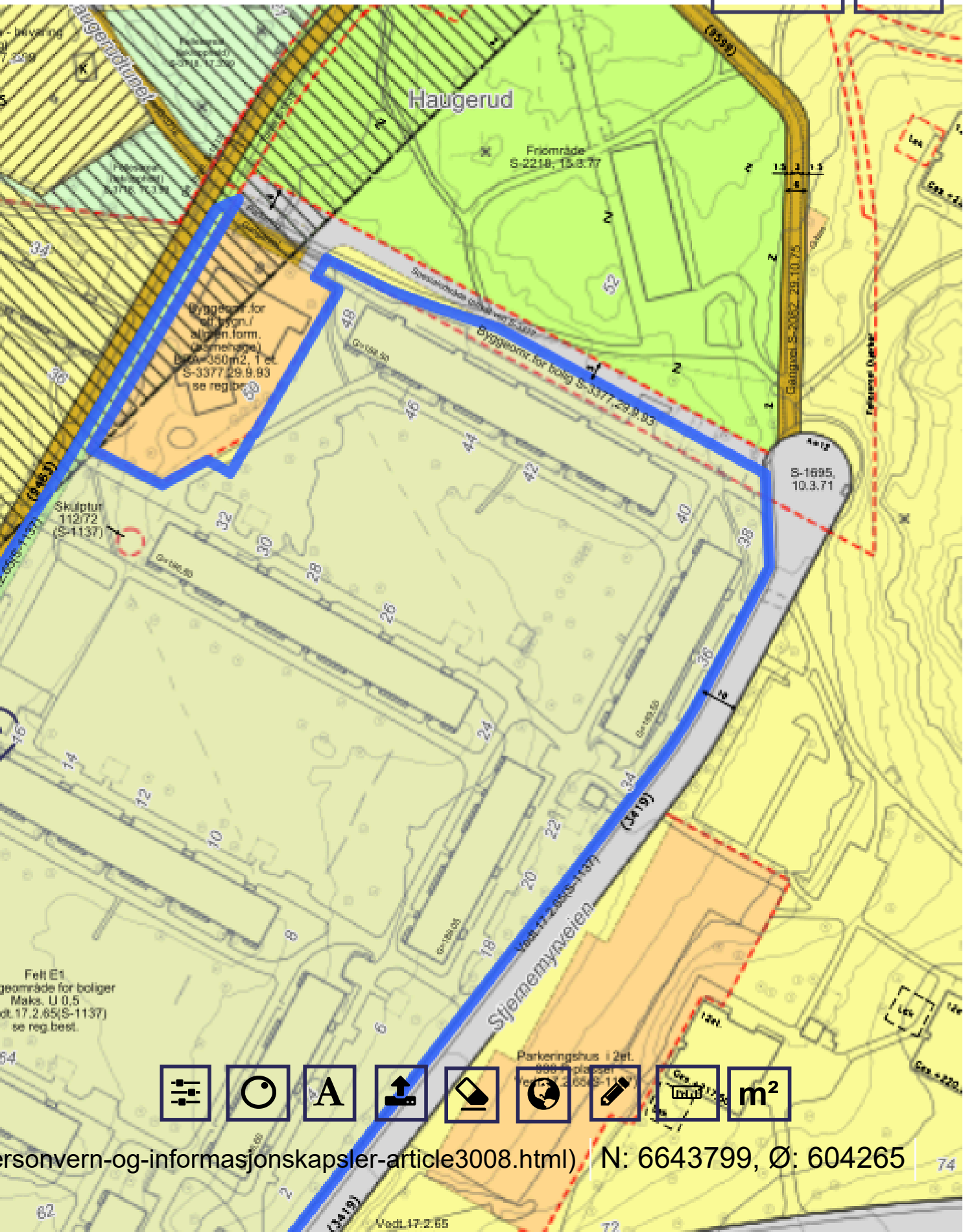
Leilighetsnummer : _____

Signatur : _____



()

Del



Tilstandsrapport

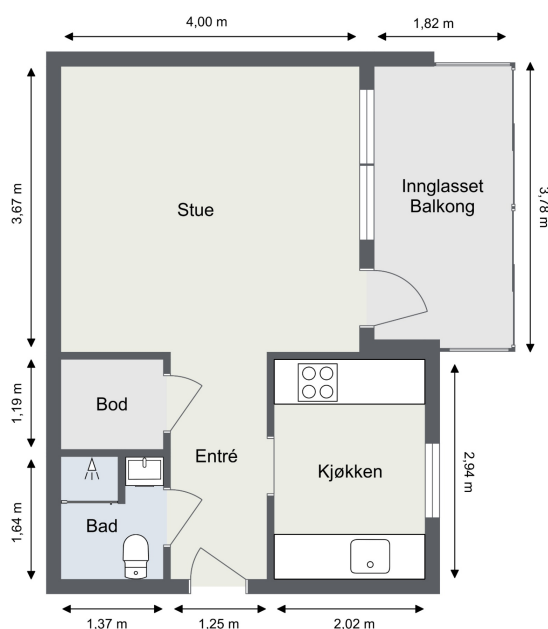
📍 Stjernemyrveien 16, 0673 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 141, bnr. 101

Andelsnummer 73

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 30 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 28.05.2024

Rapportdato: 31.05.2024

Oppdragsnr.: 21043-2198

Referansenummer: LP1849

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

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) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

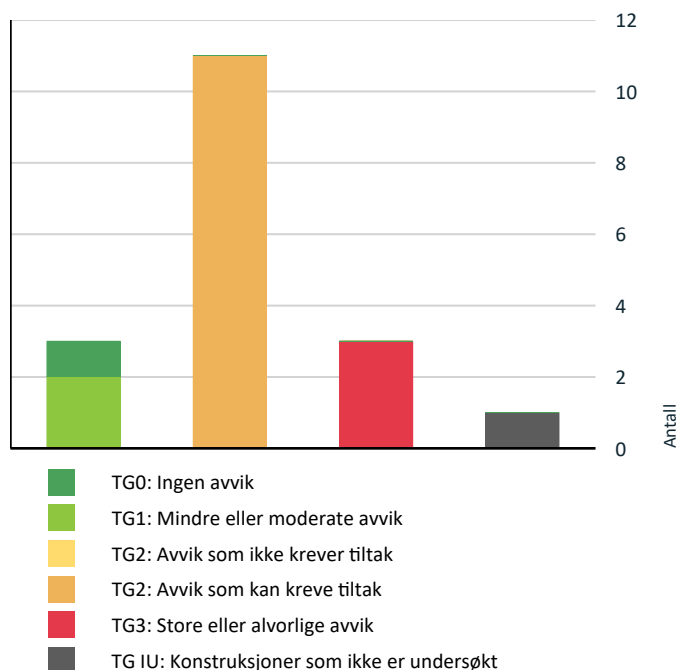
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

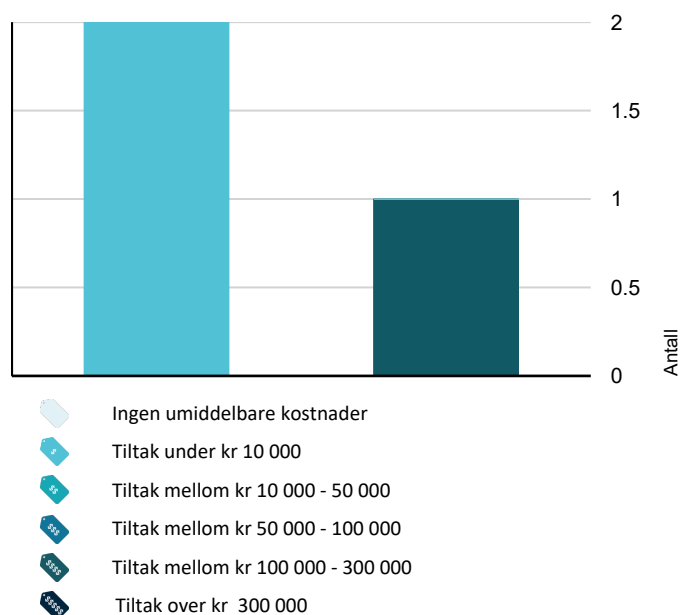
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning, generelt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

UTVENDIG

! TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 5 etasjer med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader er forblendet med teglstein. flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til praksis for byggetiden.

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

! TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1995.
Kjøkkenvinduet er utvendig kledd med aluminiumsbeslag.

Vinduene er utstyrt med innvendig solskjerming i form av plisségardiner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må glassene og tetningslistene skiftes ut.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

! TG 2 Dører

Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås.

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Entrédøren er ikke brannklassifisert eller mangler merke/skilt for godkjent brannklassifisering.

- Dørene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Entrédøren bør skiftes ut til en brannklassifisert dør for å øke brann sikkerheten i blokken.

- Balkongdøren fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må glasset og tetningslistene skiftes ut.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 60 år

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en 8m² sydvestvendt innglasset balkong. Balkongen er kledd innvendig med panel og det er terrassebord på gulvet. Ellers utstyrt med utebelysning, strømuttak og elektrisk screen.

Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningsdelen var tildekket/skjult.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 90cm, kravet iht. dagens forskrift er minimum 100 cm der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i entré, ellers malte slette flater i øvrige rom.

På gulvet er det 1-stavs laminatgulv i alle rom.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 7mm avvik på 2m, totalt 17mm gjennom hele rommet.

- I entré ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Til info:

Bygget er fra 1965. Skjevheter/retningsavvik i etasjeskillet i gamle bygg er å anse som normalt, og må forventes.

TG 2 Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som finnes naturlig i berggrunnen i en del områder. Andre steder finnes gassen i tilkjørte masser under boligen. Gassen kan sige inn i husene våre og lagres i inneluften der. Aller mest skjer dette om vinteren. Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq. Ved verdier over 100bq bør det iverksettes tiltak. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ansaret for tiltak mot radon ligger som regel under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad.

Dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Baderomsdøra tar i karmen når den åpnes/lukkes, den ene hengslene er defekt og dørhåndtaket er løst.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderomsdøra bør utbedres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift: Byggeforskrifter fra før 1997
Dokumentasjon: Ingen

Det er usikkert når badet ble bygd, men det antas å være 25-30 år gammelt. Det gjøres oppmerksom på at tettesjiktet/membran nærmer seg forventet brukstid. Det er imidlertid ikke målt noe fukt, men vær oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på skjulte konstruksjoner. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på utført arbeid så takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av badet.

BESKRIVELSE:

Flislagt gulv i dusjen, ellers gulvbelegg.

Fliser på vegger, senket og malt innvendig tak med panel.

Badet har plasts luk med klemring under servanten og ett hjelpesluk i dusjen.

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører, dusjhjørne med forhøyet sokkel og glassbyggerstein og frittstående toalett..

Naturlig avtrekk fra ventil i taket til felles luftesjakt. Tilluft via spalte på 7mm under dørbladet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

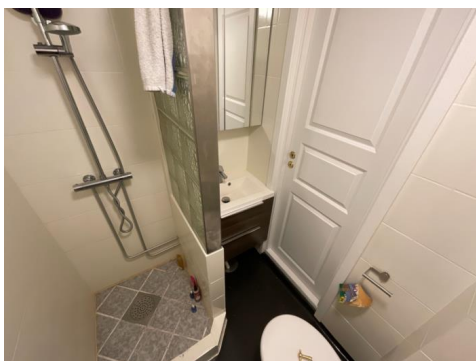
Tettesjiktet/membran har passert anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ved videre bruk anbefales det å installere ett lukket dusjkabinett uten dusjing rett på veggflater, men med avløp ført direkte ned i sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold

Det ble boret ett hull i veggen på baksiden av dusjsonen, fra boden. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette lakkerte fronter, heltre benkeplate med fliser på bakvegg, enkel oppvaskkum, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, platetopp, kjølfrys, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Ja

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er ikke fremlagt noen opplysninger om at dette er gjort her, men det kan allikevel være utført av tidligere eiere, installering av komfyrvakt er uansett sterkt anbefalt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg til felles luftesjakt og ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedteker i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har originale vannrør av kobber. Det er en kombinasjon av åpen og skjult rørføring. Stoppekraner for badet er lokalisert under servanten på badet. Stoppekraner for kjøkkenet er plassert under kjøkkenkummen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det anbefales utbedring av stoppekranen for varmtvannet på badet grunnet ødelagt håndtaket.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av plast til hovedrør av støpejern.

Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen er normal for byggetiden.

Ventilasjonsanlegget er basert på undertrykk, og luft suges ut av leilighetene via en felles avtrekkssjakt.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Jfr. punkt om ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Boligen mangler tilluftsventiler.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaringsdato, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 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.

Tilstandsgraden 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 skrusikringer og én automatsikring plassert i felles oppgang. Innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent og skjult. Hovedbryter på 25A.

AVVIK TG3:

- Kurs 5 i sikringsskapet har ikke tilfredsstillende avdekning slik at alle spenningsførende punkt er avskjermet fra bruker.

AVVIK TG2:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år
- Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det elektriske anlegget har ikke blitt oppdatert mens nåværende eier har bodd her.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent :
Det har ikke vært noe endring på det elektriske anlegget siden nåværende eier tok over.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja :
Det registreres enkelte stikk/brytere e.l som antagelig er montert etter 1999, men ingen dokumentasjon foreligger.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja :

På bakgrunn av ovennevnte avvik, alder og manglende dokumentasjon anbefales det en Teknisk tilstandsvurdering av elektriske anlegg i bolig ved avhending (NEK 405-2-3).

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.

Kostnadsestimatet omhandler kun utbedring av avdekning i sikringsskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslange i boligen.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslangener over 10 år gammelt.

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ingen røykvarslere i leiligheten.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

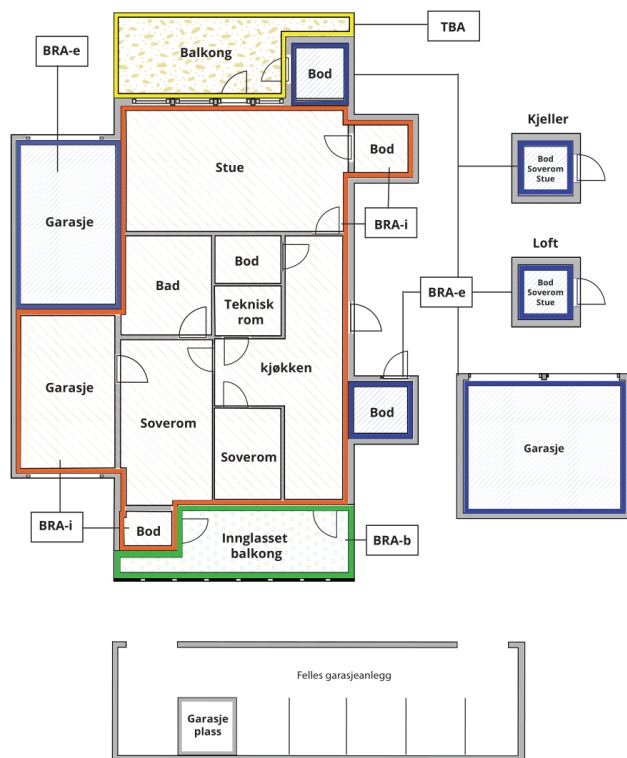
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	30	2	8	40			40
SUM	30	2	8				40
SUM BRA	40						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Kjøkken , Bad , Entré , Bod	Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Innglasset balkong er beregnet som BRA-b iht. NS 3940. Beregning inkluderer arealet som veggen mot boligen opptar. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale lufteåpninger mellom glassene, skyvbare glassfelter som kan åpnes/lukkes, glassverandaer i gamle hus (typisk sveitservillaer), vinterhager/sommerstuer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TAKHØYDE:

Baderommet og entré har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.
Takhøyden er målt til henholdsvis ca. 2,18m og 2,19m, kravet er minimum 2,20m
Øvrige rom har tilfredstillende takhøyde, høyden er målt til ca 2,42m

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold

(entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7)

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)
Borettslagsleilighet	28	2

Kommentar

Borettslagsleilighet

Innvendig bod er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som de innvendige veggene mot P-rom opptar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2024	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Monika Myhre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101	0	0	112242 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i årsberetning.	Eiet

Adresse

Stjernemyrveien 16

Hjemmelshaver

Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
85/Haugerud Borettslag	948512823	85	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Monika Myhre

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
73	100	7 900	9 722 31.12.2023	61 000 01.05.2024

Kommentar

Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i et barnevennlig boligområde på Trosterud med marka som nærmeste nabo. Bebyggelsen i området er en blanding av boligblokker og rekkehus. Rundt Trosterud er det fine turmuligheter både sommer og vinter, både i nærområdet, området rundt Lutvann og videre inn i Østmarka. Her er det et populært tur- og skiterreng med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til matbutikker, og kort vei til diverse servicetilbud og fasiliteter med nærsenter på Haugerud og Trosterud. En kort kjøretur unna ligger også Tveita- og Alna storsenter med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. I nærområdet finner du også Jerikobakken alpinanlegg, med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med T-bane på Trosterud og Haugerud og flere bussholdeplasser i nærområdet.

Om tomten og borettslaget

Haugerud B/L består av 578 andelsleiligheter, fordelt på 17 lavblokker og 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden november 1966 til april 1968. Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m² og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

Haugerudveien 2 – 70 og Stjernemyrveien 2 – 48

Andre opplysninger

- Boligen disponere én eksternt bod på 2m², merket med 0085.
- Vikenfiber/Altibox er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.

Vedlikehold i borettslaget

2023

Lyskastere på balkongsiden.

2022

Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler. Beplantning grillplasser.

2021

Fjernvarme (oppstart 25.01.2021). SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Blandeventiler i 17 undersentraler. Fiber (bredbånd) til alle leiligheter.

2020

Fjernvarme. Nye takvifter.

2019

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

2018

Taktekking blokk 11, 12 og 13. Festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne. Nye røykvarslere.

2017

Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Feste heller v/blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.

2016

Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på

uteplasser. Rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.

2015

Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk.
Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.

2014

Utbedring fasader (blokk 11-17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner.
Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.

2013

Utbedring fasader (teglstenoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1-10).
Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.

2012

Vedlikeholdsspyling soilrør. Ventilasjonsrens. Lysstyring i alle oppganger.

2011

Oppgradering av varmestyring.
Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.

2009

Vedlikehold av inngangspartier.

2008 - 2009

Oppsett av trafikkbommer.

2007 - 2009

Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.

2005 - 2006

Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).

2003

Oppgradering av elektriske hovedtavler.

2002 - 2003

Oppgradering av kjøreveier. Nye røykvarslere og brannslanger.

2001 - 2003

Innglassing balkonger.
Nye inngangspartier (begge sider).

1995 - 1996

Vindusutskifting.

1989 - 1990

Utbedring av fasader.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

2 577 050

År

2020

Kommentar

Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	85104951			
Kommentar Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist	0	Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått	0	Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Brukstillatelse eller ferdigattest er ikke oversendt takstmannen. Det er dermed ikke kontrollert om det foreligger.	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 areale 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."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LP1849>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Vedtekter

for Haugerud Borettslag, org nr. 948512823
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006
senere endret på generalforsamling 6. mai 2010, 21. mai 2013, 26. mai 2015,
24. mai 2016, 24.mai 2018, 25. juni 2020, 28. mai 2021 og 3. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 12 - tolv - av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier har krav på en biloppstillingsplass eller en garasje til sin bolig. En biloppstillingsplass tildeles av borettslaget om det ikke medfølger garasje med boligen.

(5) Det er kun tillatt å eie en garasje eller en biloppstillingsplass pr. andelseier/bolig.

(6) Det er ikke tillatt å eie en garasje med mindre man bor i borettslaget.

(7) Hvis en andelseier ikke har solgt sin garasje før vedkommende flytter ut av borettslaget, vil garasjen automatisk bli overført til ny andelseier, kjøper av boligen.

(8) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, styret skal orienteres.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, dørtelefonlegget inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, samt ytterdør til boligen.

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

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

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

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

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

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

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

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. For erstatningskrav se § 5-3 (3).

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntil minimum 2 og maksimum 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240150
Adresse	Stjernemyrveien 16		
Postnr.	0673	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3-4
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Monika	Etternavn	Myhre

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Stjernemyrveien 16 - Nabolaget Haugerud - vurdert av 73 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Haugerudveien	4 min 
Linje 2N, FB10, 69, 79	0.3 km
 Haugerud	9 min 
Linje 1, 2	0.6 km
 Bryn stasjon	7 min 
Linje L1	3.5 km
 Oslo S	15 min 
Totalt 24 ulike linjer	9.7 km
 Oslo Gardermoen	33 min 

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.)	8 min 
416 elever, 22 klasser	0.6 km
Tveita skole (1-7 kl.)	18 min 
210 elever, 12 klasser	1.3 km
Lutvann skole (1-7 kl.)	18 min 
303 elever, 16 klasser	1.3 km
Trasop skole (1-7 kl.)	24 min 
584 elever, 25 klasser	1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.)	7 min 
418 elever, 36 klasser	0.5 km
Hellerud videregående skole	17 min 
600 elever	1.2 km
Hartvig Nissens skole	9 min 
630 elever	4.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

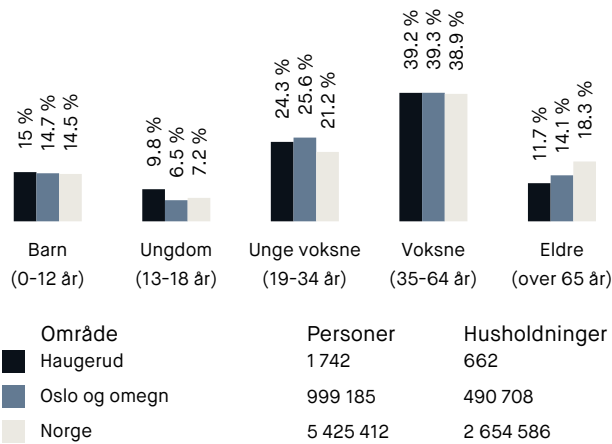
Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stjernemyra barnehage (1-5 år)	3 min 
40 barn	0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år)	6 min 
72 barn	0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år)	6 min 
52 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hellerudveien	5 min 
Rema 1000 Hellerud	7 min 
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Primære transportmidler

- 1. Tog/t-bane
- 2. Egen bil

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

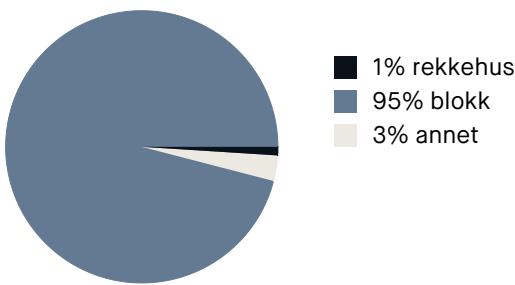
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Sport

- Haugerudtunet sandvolleyball/bas... 4 min 0.3 km
Ballspill
- Solfjellet ballplass 4 min 0.3 km
Ballspill
- SATS Hellerud 7 min
- Fresh Fitness Haugerud 7 min

Boligmasse

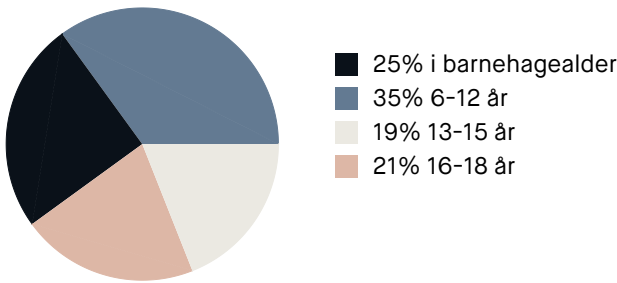


«Det er bra nabolag for familier med barn»
Sitat fra en lokalkjent

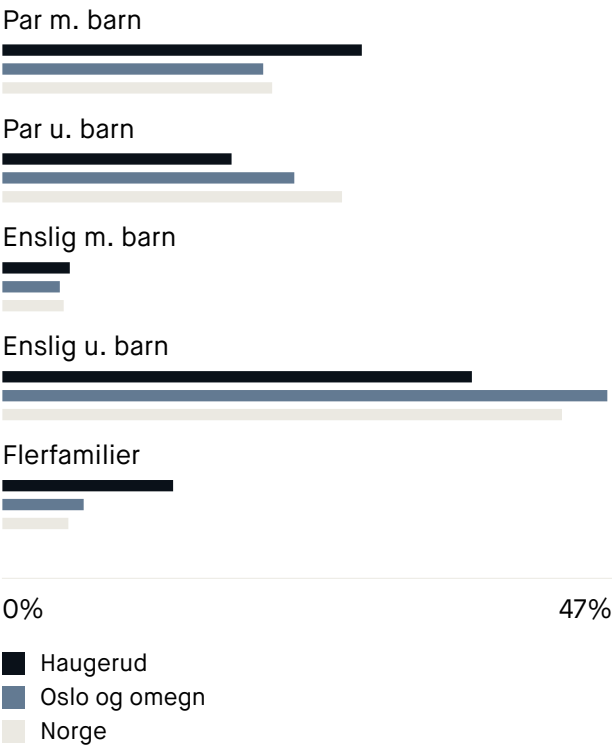
Varer/Tjenester

- Haugerud Senter 7 min
- Vitusapotek Tveita senter 16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

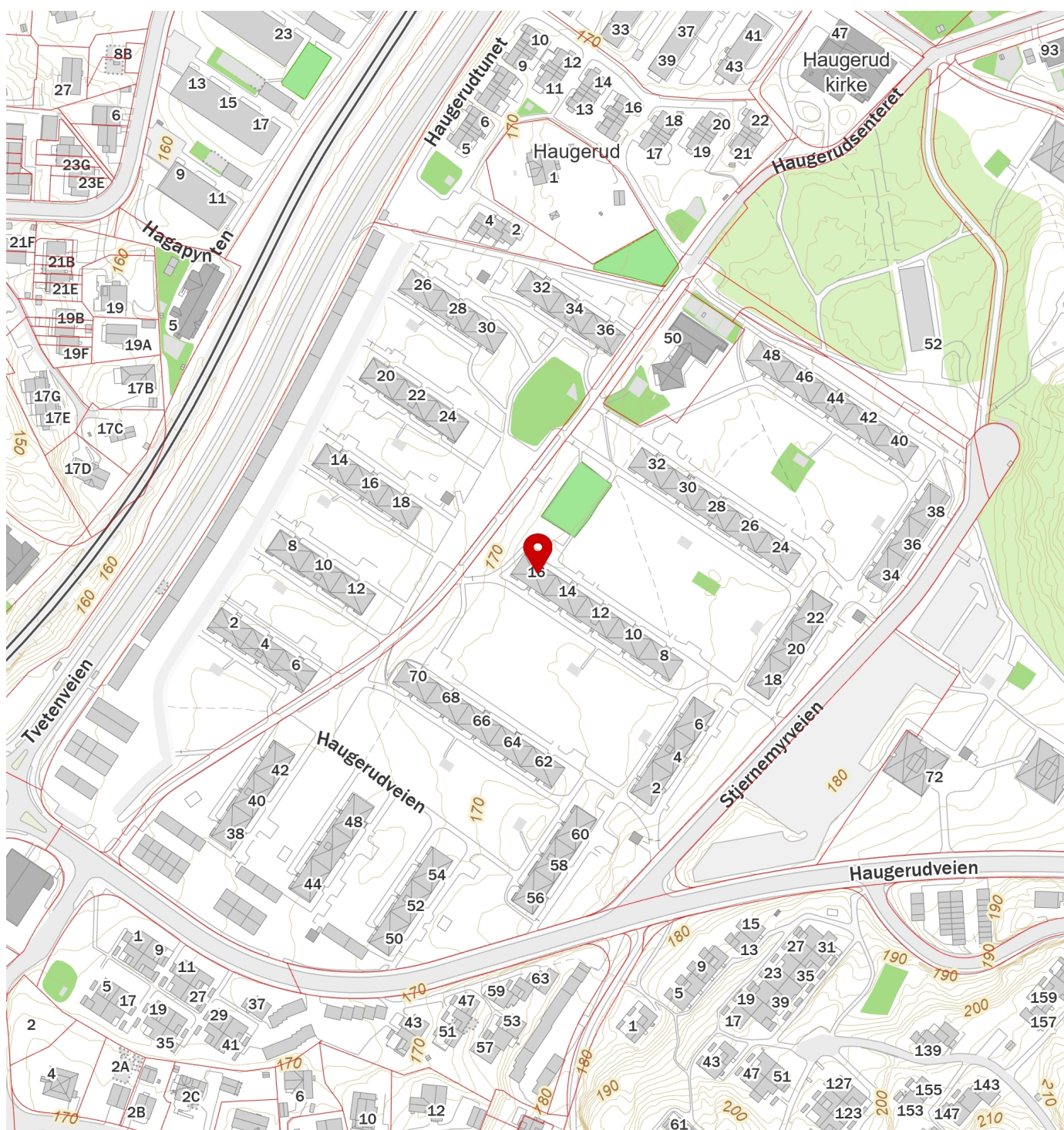
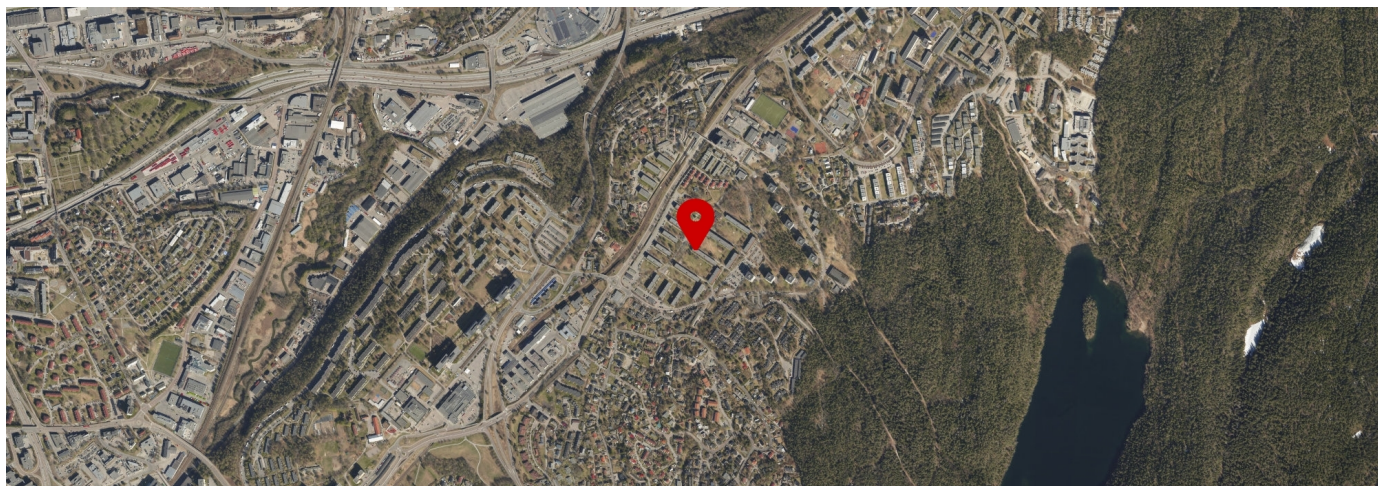


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.05.2024.

Boligselskap: 351 Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr: 948.512.823
Andelseier: Monika Myhre
Leieobjektnr: 85
Adresse: Stjernemyrveien 16, 0673 OSLO
Andelsnummer: 73
Borettsinnskudd: kr 7.900,–
Hjemmeside: <http://www.haugerudborettslag.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **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.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85104951.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låneopptak: Ingen kjente låneopptak. Vedtak på generalforsamling om omgjøring av fellesboder til kjellerboder + bygging av uteboder kan føre til låneopptak, er foreløpig lagt på is.
- Endring av felleskostnader: Felleskostnadene indeksreguleres normalt hvert år i januar eller februar. Økte sist med 4 % fra 01.02.2024 pga. indeks, renteøkninger, økt forsikringspremie og kommunale avgifter, høye strømpriser/fjernvarme, mv.
- Individuell måling av varmtvann: Generalforsamling 03.06.2022 vedtok individuell måling av varmtvann. Vannmålere fra Brunata er montert i alle 578 leiligheter. Innført a-konto fakturering for forbruk varmtvann fra 2023. Avregnes mot faktisk forbruk hvert år (mai/juni). Fra januar 2023 ble innført a-konto varmtvann (pga. individuell måling av varmtvann). Kr 200 for 1-roms, kr 300 for 2-roms og kr 700 for 4-roms. Samtidig ble de ordinære felleskostnadene justert noe ned, slik at den totale endringen ble minimal for hver enkelt leilighet
- Rehabilitering/større vedlikehold: Sette opp uteboder og omgjøring av fellesrom i kjeller til kjellerboder (generalforsamlingvedtak, men utsatt inntil videre). Fukt på den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien utbedres i 2023 i form av asfaltering. Utbedring av vegger etter nedfall av teglvegg i januar 2024 slutført i midten av april 2024. Det er kun vegg ved trappeløp som har manglet sikring mellom 3 og 4 etasje.
- Riving av betongvegger: Det er ikke lov å rive hele eller deler av betongvegger inne i leilighetene, da dette er bærevegger.

- Garasje følger leiligheten: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. (Ingen har begge deler). Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Garasje kan kun selges til en andelseier i borettslaget som skal overta biloppstillingsplass i bytte. EVT. SALG AV GARASJE SKAL VÆRE GJENNOMFØRT FØR BOLIGEN LEGGES UT FOR SALG. Utleie er lov, men kan kun skje til beboere i borettslaget.
- Ved skifte av garasjeeier må det sendes inn et overdragelsesdokument til Garasjelaget. Se <https://haugerudborettslag.no/wp-content/uploads/2022/06/Overdragelse-av-garasje.pdf>
- Parkering følger leiligheten: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. (Ingen har begge deler). Utleie er lov, men kan kun skje til beboere i borettslaget.
- Bod følger leiligheten: Ja (1 stk kjellerbod)
- Boligselskapets hjemmeside: www.haugerudborettslag.no eller Vibbo
- Nøkkelbestilling, postkasseskilt + skilt til callinganlegget: Se bestillingsskjema nederst på borettslagets hjemmeside.
- Vaktmester: Haugerudvn. 20 (tlf. 915 54 256 eller e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no). Kontortid, se hjemmesiden.
- Driftskontoret: Haugerudvn. 22 (tlf. 918 68 921 eller e-post: kontor@haugerudborettslag.no). Kontortid tirsdager (oddetallsuker) mellom 13:00 og 15:00.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (Vikenfiber Altibox). Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte Kundeservice tlf. 21 45 45 00 for å registrere seg.
- Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge denne ved salg (utstyr Altibox, brannslange/pulverapparat, røykvarslere, tempeatursensor og dørtelefon). Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/
- Haugerud Garasjelag: www.haugerudborettslag.no/0351/om-oss/garasjelaget/haugerud-garasjelag

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS302-11471496-1	A	13.742.629,-	8 år 8 md.	4		Flyt	4,57%
* HUS303-11471496-2	A	19.343.667,-	8 år 8 md.	4		Flyt	4,57%
* OBOS01-98207856746	S	15.922.651,-	19 år 2 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98207856738	S	7.885.686,-	25 år 11 md.	12		Flyt	5,79%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.680,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	2.028,-
A-konto varmtvann	200,-
Asfaltering	42,-
Balkong	410,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	4.725,-	2.374,-	9.722,-	62.948,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* HUS302-11471496-1	9.879,-	116,-
* HUS303-11471496-2	33.468,-	399,-
* OBOS01-98207856746	11.453,-	106,-
* OBOS02-98207856738	5.669,-	46,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 61.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen tlf.22 98 14 70 ev. pr. e-post: Erik.Braathen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Braathen Pb. 6666 St Olavs Plass, 129 OSLO, e-post: erik.braathen@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,– inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 351

Haugerud Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugerud Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/351>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

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.

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler finner du bakerst i innkallingen. Disse kan leveres på beboermøtet tirsdag 21. mai på Trosterud skole

eller

legges i styrets postkasse utenfor Haugerudvn. 22 (på balkongsiden) innen avstemningen lukkes fredag 24. mai kl. 09:00.

Vi ønsker at flest mulig stemmer digitalt via Vibbo, som gjør det enklere å telle opp når møtet skal avsluttes.

Beboermøte

Vi avholder et beboermøte tirsdag 21. mai kl. 18:00 på Trosterud skole.

Her vil vi gjennomgå årsrapporten og det er mulighet for å stille spørsmål til årsrapport og regnskap, samt diskutere sakene som det skal stemmes over.

Avstemningen skjer ikke på beboermøtet, men på Vibbo eller ved hjelp av stemmesedler bakerst i innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om gjeninnføring av containerdag
7. Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene
8. Forslag om isolering av kjeller
9. Forslag om energieffektivisering
10. Forslag om utredning av solceller
11. Forslag om bommer
12. Forslag om montering av ladestasjoner
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Haugerud Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. I utgangspunktet er det styreleder som skal være møteleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen.

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkalling til generalforsamling er sendt ut pr. e-post 9. mai.

Årsmeldingshefte legges i alle postkasser senest onsdag 15. mai (som er 9 dager før møtet avsluttes og siste frist for å avgi stemme).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 0351 Årsm 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000 eller 525 000.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6

Forslag om gjeninnføring av containerdag

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam, Christian Hellum, Fatima El Nachati, Nuh Yuceyurt og Veronica Marielle Wang.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

5 andelseiere fremmer forslag om gjeninnføring av containerdag i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal være containerdag (komprimatorbil) og i så fall hvor mange ganger pr år.

Kostnaden anslås til et sted mellom kr 100 000 og 200 000 pr. containerdag.

a)

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

- For Forslag om gjeninnføring av containerdag
- Mot Forslag om gjeninnføring av containerdag

b)

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

1. Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag
2. Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag
3. Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

Sak 7

Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at styret utarbeider ny og bedre rutine for hvordan manglende varme og varmtvann skal håndteres. Det bør oppnevnes en kontaktperson som er tilgjengelig i hverdager og helger og som raskt kan rykke ut, finne feilen, og bestille hjelp fra riktig part. Rørlegger Larsen, som borettslaget benytter seg av, kunne for eksempel vært en slik potensiell kontaktperson.

De som har bodd noen år i borettslaget vet at det er problemer med varme og varmtvann i vintersesongen hvert år. Man kan dessverre aldri sikre seg mot slike problemer, men man kan utarbeide bedre rutiner for hvordan varmetap skal håndteres raskest og best mulig.

Slik rutinen er i dag så ringer beboerne rundt omkring til både styreleder/daglig leder, vaktmester, ISS, Hafslund Celcio/Fortum osv. Stort sett er det kun ISS og Hafslund som tar telefonen, og de sier at dersom henvendelsen ikke kommer direkte fra styret så må beboer selv dekke regningen for utsending av mannskap. Dette takker beboer selvfølgelig nei til og så sitter alle med kalde leiligheter over helga og enda lengre før tiltak eventuelt settes i gang.

Et eksempel fra noen mnd tilbake er da flere beboere hadde kun 16 grader i leilighetene over flere dager. Undertegnede ringte inn til Hafslund og fikk beskjed om at borettslagets system var offline, antageligvis grunnet en sikring i sentralen som har røket. De kunne sende mannskap for å fikse dette men da måtte regningen dekkes av innringer fordi styret ikke hadde bestilt reparasjon.

Undertegnede ringte vaktmester noen dager senere for å spørre om sikringen var ordnet, vaktmester svarte at han ikke hadde fått noe beskjed fra verken styret eller Hafslund om sikringen.

Poenget med eksempelet ovenfor er at det er et ekstremt rotete og knotete system med mange parter involvert og dårlig kommunikasjon. Dette fører til at beboere ikke kan få hjelp før styret bestiller reparasjon. Styret er også veldig vanskelige å få tak i. På kvelder/helger får man ikke tak i vaktmester heller.

Jeg sender derfor inn dette forslaget om at det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Dette tiltaket vil sikre at beboere raskt og effektivt får hjelp ved uønskede hendelser som varme- og varmtvannstap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at det lages en rutine når det oppstår problemer med varme eller varmtvannet. Det oppnevnes en kontaktperson (vaktmester innenfor ordinær arbeidstid og ISS m/vakttелефон utenom ordinær arbeidstid). ISS må kunne avgjøre om problemet er akutt eller om det kan vente til neste arbeidsdag. Det er kostbart med utrykning kveld, natt, helg eller helligdager.

Forslag til vedtak

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Sak 8

Forslag om isolering av kjeller

Forslag fremmet av:

Bilal Aslam

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Rørlegger Larsen, som er rørleggeren borettslaget bruker, har flere ganger påpekt problemet med at kalde kjellere sender kulden videre gjennom betongen til leilighetene og gir kalde gulv/vegger. Dette merkes spesielt i første etasje- og underetasje med kalde leiligheter og kalde gulv/vegger som ligger inntil kjellerene.

Vi kan ikke ha det slik at beboere og naboer har iskalde gulv og vegger hele vinteren. Det er også urettferdig at beboere i de lavere etasjene betaler like mye for varme og husleie som alle andre, men likevel har iskalde leiligheter hele vintersesongen.

Ifølge rørlegger Larsen har isolering av kjellere gitt godt resultat i andre borettslag. Et så enkelt tiltak kan gjøre bomiljøet så mye bedre og bør prioriteres før kommende vinter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det har liten effekt å isolere kjelleren og vi vet heller ikke hva dette vil koste. Felleskostnadene må opp dersom forslaget vedtas.

Trekken (kalde gulv) skyldes kuldebro fra yttervegg, slik at isolering av kjeller ikke har noe for seg.

Etterisolering rundt vinduer eller gjøre tiltak der det trekker inn kulde, er enkle tiltak for å få bedre temperatur i leilighetene.

Forslag til vedtak

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Sak 9

Forslag om energieffektivisering

Forslag fremmet av:

Casper og Christine Skautvedt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av den kalde vinteren og høye oppvarmingsutgifter, oppfordrer vi styret til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Dette kan omfatte tiltak som utskifting av vinduer som nærmer seg slutten av sin forventet levetid på 30 år, etterisolering, installasjon av solcelleanlegg og andre relevante tiltak.

Vi oppfordrer styret til å innhente informasjon om energieffektivisering fra energirådgivere eller lignende kilder for å forbedre inneklimaet i borettslaget, senke energibruken og være forberedt på eventuelle kommende krav om forbedring av energiklasse.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å se på mulighetene til energieffektivisering av borettslaget og bruk av energirådgiver til å vurdere ulike tiltak.

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Sak 10

Forslag om utredning av solceller

Forslag fremmet av:

Jørn Ytterdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal undersøke muligheten for å legge solpanel på taket på blokkene i borettslaget.

Hvilke muligheter har vi for å dekke deler av utgifter og hva vil dette koste? Kan dette skape fortjeneste over tid? Hva slags fortjeneste kan borettslaget kunne se over tid.

Styrets innstilling

Vurderes ifb. sak 9 om energieffektivisering.

Forslag til vedtak

Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

Sak 11

Forslag om bommer

Forslag fremmet av:

Ali Battakh

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå i det siste har det vært mye unødvendig kjøring i borettslaget, også på natt tid.

Med betaling for å kjøre inn, vil det nok begrense unødvendig kjøring, samt gi midler til borettslaget. Dette har gitt effekt som jeg vet om andre borettslag på Furuset, Stovner, Romsås, Skullerud.

Styrets innstilling

Det vil koste minst 2 millioner til nye bommer + kostnader til vedlikehold, administrasjon og trekking av strøm.

Dette er en stor kostnad og vil betalingsbommer vil neppe hindre uønsket kjøring.

Forslag til vedtak

Innføring av betalings-bommer.

Forslag om montering av ladestasjoner

Forslag fremmet av:

Taoufik Elmousaoui

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg referer til sist generalforsamling hvor vi ble lovet at styret skal legge en konkret plan i 2024 og at de skal selvfølgelig legge til rette for lade stasjoner.

Vi har dessverre ikke hørt så langt i dette året om noe planer for ladestasjoner i vårt borettslag, til tross for kommune støtte tilskudd som utløper ut året.

Håper at dette tas på alvor i det borettslaget er pliktig til å legge til rette for ladning til beboere.

Styrets innstilling

Styret ønsker å utsette saken til en ekstraordinær generalforsamling til høsten, men at det nå stemmes over forslaget slik at man kan få kartlagt hvor mange som ønsker el-billading på uteparkeringsplassene.

Styret har ikke fått jobbet så mye med el-billading pga. fasader og andre store saker. Men vi har mottatt 2 tilbud og disse ligger på rundt 8 - 9 millioner for infrastruktur (graving og el-arbeider). I tillegg kommer leie eller kjøp av ladeboks for den som ønsker el-billading på sin parkeringsplass.

Generell informasjon:

- Utfordringer er at det er lite strøm på Haugerud, noe som gjør at man risikerer at man må lade veldig lenge for å få fullt batteri.
- Videre ser vi at antall som lader bilen på de kommunale ladeplassene innerst i Stjernemyrveien har blitt veldig få etter at kommunen begynte å ta seg betalt for lading. (Til orientering er det under planlegging nye ladeplasser i Haugerudveien litt ovenfor KIWI).
- Tilskudd fra kommunen er begrenset oppad til maksimalt 2 millioner.

a)

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

- For Forslag om montering av ladestasjoner
- Mot Forslag om montering av ladestasjoner

b)

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

1. Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.
2. Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Erik Berger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Femi Baftii
- Mohammed Usman Ali

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Therese Undlien Taje
-

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arfan Ahmed
 - Therese Undlien Taje
-

Sak 15

Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ali Battakh
 - Mehmet Kacar
 - Tom Trondsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud B/L består av 578 andelsleiligheter, fordelt på 17 lavblokker og 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden november 1966 til april 1968. Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m² og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Haugerudveien 2 – 70, 0674 Oslo ➤ Stjernemyrveien 2 – 48, 0673 Oslo

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har 2 fast ansatt vaktmestere.

Tillitsvalgte

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien	40
Nestleder	Femi Baftii	Haugerudveien	40
Styremedlem	Linda Aasen	Haugerudveien	28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien	64
	Arfan Ahmed	Haugerudveien	50
Varamedlem	Firat Secici	Haugerudveien	2
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien	6
Valgkomité	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien	16
	Ali Battakh	Haugerudveien	50
	Mehmet Kacar	Stjernemyrveien	12
OBOS generalforsamling	Linda Aasen	Haugerudveien	28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien	64
Varadelegert OBOS	Arfan Ahmed	Haugerudveien	50
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien	6
Grøntgruppe	Linda Aasen	Haugerudveien	28
	Krisztina Gyüre	Haugerudveien	56
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien	4
	Edita Ticevic	Stjernemyrveien	48

Kontaktinfo

Vaktmester kan kontaktes pr. e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no

Daglig leder kan kontaktes pr. e-post: kontor@haugerudborettslag.no

Hjemmeside/Vibbo

På www.haugerudborettslag.no finner du relevant informasjon og opplysninger.

Bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt, kontaktinfo til vaktmester, daglig leder og garasjelaget, arkiv, samt mye annet. Tips: Bruk *beboerguiden fra A til Å* eller søkefeltet.

Vibbo er en borettslagsportal som samler all viktig informasjon på ett sted. Under Meny (*Min bolig*) finner du informasjon om ditt boforhold. Se <https://vibbo.no/haugerud>

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

STYRETS ARBEID

I styreperioden fra forrige ordinære generalforsamling i mai 2023 frem til nå, har styret avholdt 14 ordinære styremøter og behandlet ca. 200 styresaker. I tillegg har det vært avholdt en rekke samarbeidsmøter i styret, samt møter med beboere, firmaer, leverandører, Grøntgruppa, oppgangskontakter, ansatte, kommunen, mv.

I et så stort borettslag vi er, kommer det naturlig nok en del spørsmål fra beboerne. Telefoner og e-post har det vært mye av, ikke minst i perioder hvor det skjer store, uventede ting som når det blir kaldt i leiligheten eller det skjer ting utenfor.

Vi bruker derfor Vibbo og rundskriv som informasjonskanal, i tillegg til Facebook.

Vegg falt ned

En av de største og alvorligste sakene som styret har jobbet med, var da store deler av veggen fra trappeløpet i Haugerudveien 70 falt ned søndag 14. januar.

Det var kraftig vind og snø fra nord, da teglstein falt ned med et stort brak ved 21-tiden denne kvelden. Det var heldigvis få mennesker ute i det dårlige været og ingen ble skadet.

Oppgangen ble avstengt og fagfolk satt på saken.

Det ble først foretatt en visuell befaring av bygningsingeniør, men det ble ikke påvist store feil på andre fasader. Problemet gjaldt derfor kun tegl rundt trappeløpet og ikke resten av fasaden.

Da ingen med 100 % sikkerhet kunne garantere at dette ikke ville skje igjen, besluttet styret at inngangsdøren til oppgangen (ved postkassene) ble stengt av frem til hver enkelt oppgang var sikret.



Vi mottok så en rapport som konkluderte med for stor avstand mellom forankring/feste av tegl fra trapperepoet mellom 3 og 4 etasje og opp til taket i trappeløpet (i motsetning til etasjene under hvor avstanden er ca. 2,5 meter).

Det ble innhentet tilbud på jobben og avtale inngått med Skar Industriservice AS.

Tegl ble festet/sikret med rustfrie skruer som ble boret inn fra utsiden av fasaden. På innsiden ble disse festet i stålbjelker på innsiden (i veggen) av trappeløpet.

Dette har så langt kostet borettslaget ca. kr 2,3 millioner å sikre/utbedre.

Det som i skrivende stund gjenstår, er å mure opp veggen i nr. 70.

Tilbud er innhentet, mottatt og godkjent, slik at arbeidene etter planen skal være ferdig før sommeren. (Pris ca. kr 125 000).

el-billading

Spørsmålet om el-billading var oppe på generalforsamling i fjor.

Borettslaget vil være ansvarlig for ladeinfrastruktur, dvs. graving og legging av ledninger frem til ladepunktene. Selve ladeboksen vil være andelseiers ansvar.

Styret har jobbet opp mot flere leverandører og flere forskjellige løsninger. Enten eie eller leie, og om man skal ta noen eller alle plassene. Og hva med garasjene.

En stor utfordring på Haugerud er også at det er lite ledig strømkapasitet, noe som gjør at bilen ikke er sikret full tank selv om man lader hele natten.

Et slikt prosjekt har vist seg dyrt og ladeinfrastruktur vil fort koste opp mot 10 millioner. Vi kan søke støtte fra Oslo kommune, men tilskuddet er maksimalt 50 % av godkjente investeringskostnader og begrenset oppad til kr 8 000 pr ladepunkt. Maksimal støttesum er 2 millioner. Ladeboks vil erfaringsvis koste et sted mellom kr 15 000 og 20 000.

Etablering av pausebrakke for bussjåfører

I fjor høst mottok vi henvendelse fra Ruter om at det skulle etableres en pausebrakke for bussjåfører i Tvetenveien. Det var PA Entreprenører AS som skulle utføre arbeidet og de trengte å grave inn på vår eiendom etter vann og strøm.



PA Entreprenører søkte også om lov å sette opp sin arbeidsbrakke og parkering inne på vår tomt, noe styret godkjente.

Avtalen har gitt borettslaget leieinntekter på kr 176 000.

Dette området skal nå istandsettes av entreprenøren (for deres kostnad).

I skrivende stund holder de også på med reasfaltering av området som er gravd opp, samt helasfaltering av vår gjesteparkering (også som var en del av avtalen og bekostes av leverandøren).

Varmtvann og varme

Styret har mottatt en del klager på fyringsanlegget denne vintersesongen.

Da fyringssesongen startet i september, var det (som vanlig) noen problemer med luft i radiatorene. Dette kjennetegnes ved klukke-lyder og ujevn varme. Vaktmester rykker i slike tilfeller ut og lufter radiatoren(e) når beboerne har problemer.

I midten av november opplevde blokk 12 manglende varmtvann og varme. Dette skyldtes da en ødelagt varmeveksler i undersentralen i blokka.

I slutten av november var det mange som opplevde temperaturer under 20 grader. Det var da flere feil med varmeanlegget; bla. problemer med nok tilførsel av fjernvarme fra Hafslund Celsio, shunter som ikke åpnet som de skulle og filtre som burde vært rensset.

Ved nyttår var det problemer med at shuntene i alle 17 undersentraler hadde gått i null som følge av overgang til nytt år.

Så har det vært noen tilfeller i noen oppganger hvor varmtvannet ble borte en kort periode som følge av nødvendig service på undersentraler. Dette ble varslet de dette gjaldt.

Det har kommet inn et forslag fra en beboer om å lage rutiner når det oppstår problemer, og dette er noe styret tar med seg videre. På hverdager skal man kontakte vaktmester i arbeidstiden når det oppstår problemer med varme.

Vannmålere/avregning varmtvann

Individuell måling av varmtvann startet i januar 2023.

1-roms betaler a-konto kr 200/mnd, 2-roms betaler kr 300/mnd og 4-roms betaler kr 700/mnd. Første avregning (faktisk forbruk – a-konto) ble foretatt etter 4 måneder.

Noen fikk en overraskelse når avregningen kom. Det er naturlig at leiligheter hvor det bor mange bruker mere varmtvann enn der det bor få. Men forbruket kan justeres ved å dusje raskere enn man har gjort tidligere, dusje i litt kaldere vann eller bruke mindre varmtvann i springen når man vasker opp. Man kan også montere sparedusj eller blandebatteri som er mere energieffektive.

Kontroll av ventilasjon

I fjor sommer ble det gått en runde i leilighetene for å kartlegge ventilasjonsproblemer. Vi kom inn i ganske mange leiligheter, men ikke alle. Det ble observert at en god del hadde montert vifte på bad, koblet kjøkkenvifte til felles avtrekk eller tettet igjen luker.

Først og fremst er det ikke tillatt med vifte på bad.

Det er heller ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til felles avtrekk (luke i veggen på kjøkkenet). Dette skaper problemer med matlukt hos naboer, samt at viftene som står på taket vil bli ødelagt av fett.

Kjøkkenventilator skal heller ikke kobles ut av yttervegg, da varm luft møter kald luft og kan ødelegge fasaden. Det oppstår også her problemer med matlukt hos naboer.

Kun kullfilter eller koketopp med innebygget vifte er tillatt.

Lufteluker som er tettet igjen skal være åpne og de skal brukes. Dette er eneste vei inn med friskluft og er viktig for innklimaet i hver enkelt leilighet.

Leiligheter med avvik (det som er nevnt over), vil bli kontaktet og pålagt å utbedre.

Asfaltering

Den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien var planlagt del-asfaltert i fjor høst. Den delen av plassen som ligger nærmest Haugerudveien har mange ujevnheter og et stort behov for å gjøres noe med. Det var også behov for å gjøre noe med asfalten utenfor noen garasjer. Vinteren i fjor kom tidlig, så dette måtte vi utsette til 2024.



Belysning

Det har vært mørkt på balkongsiden av blokkene, men etter at vi fikk montert belysning over inngangspartiene på denne siden i fjor, har vi mottatt mange positive tilbakemeldinger.

I 2024 vil det bli satt opp belysning rundt om i borettslaget hvor det er mørke områder. Dette etter ønske fra både beboere og politiet.

Søppel/hensetting av avfall

Som vanlig er stort problem i mange oppganger og fellesrom.

Noen som synes det er helt ok å sette fra seg oppussingsavfall, pappesker, søppel og skrot under kjellertrappen. Fellesrom i kjelleren fylles også opp med skrot og rot.

VI MINNER IGJEN OM AT DET KUN ER BARNEVOGNER I BRUK, RULLESTOLER OG RULLATORER SOM KAN PARKERES UNDER KJELLERTRAPPEN.
DISSE MÅ IMIDLERTID FLYTTES DEN DAGEN TRAPPENE VASKES.

I FELLESROM SKAL DET KUN OPPBEVARES TING SOM ER I BRUK.
IKKE SKROT OG ROT, MALINGRESTER, ØDELAGTE SYKLER, MADRASSER, BILDEKK, PAPPESKER, TV, KOMFYRER, KLÆR, OSV.

Rørinspeksjon

Vi kontrollerer soil-rørene regelmessig, da disse er fra byggeåret. I 2023 ble 10 tilfeldig valgte rør-stammer i 5 blokker ble videofotografert av TT-teknikk AS. Rapporten viste at rørene oppover var i god stand, mens det er noe slitasje i overgangen fra 1 til underetasjen. Styret holder dette under oppsikt. På et eller annet tidspunkt må det gjøres noe med rørene, men vi satser på at de holder noen år til.

Bunnledninger kontrollert

Sjekk av bunnledninger ble utført i september i fjor. Det ble utført kamerainspeksjon fra krypkjeller og ut til fellesgreningen. Samtidig ble det foretatt høytrykkspyling av i bunnledning ut av blokk 7 (Haugerudvn. 38-42).

Rapport er mottatt og denne vil bli brukt av styret med tanke på fremtidig vedlikehold.

Forhandlinger med ny leverandør av bredbånd/TV

Avtalen med VikenFiber Altibox går ut 01.10.2024.

Det har vært noe misnøye med ustabil internett og hastighet. Styret har derfor innhentet tilbud og inngått ny kollektiv avtale med internett og TV med OBOS Open Net.

Fra oktober vil de levere høyhastighets bredbåndslinje med hastighet 1000/1000 til kr 119/mnd pr. leilighet. Prisen er bundet i 3 år. (Inkludert er også internett til alle 17 borettslagets undersentraler og kontorer).

Videre er det inngått avtale om TV-pakke gjennom deres samarbeidspartner RiksTV til kr 169/mnd pr. leilighet.

Totalt kr 288/mnd.



I dag betaler vi kr 459/mnd pr. leilighet for internett og TV. Nærmere informasjon om den nye avtalen kommer.



Bytte av vaskefirma

Enkelte beboere har vært misfornøyde med trappevasken.

Styret innhentet derfor flere tilbud, og valgte å inngå avtale med Bygårdsservice AS basert på erfaringer i andre borettslag. Oppstart var i mars og prisen er omtrent den samme som vi har betalt til Ren Service AS.

Ta godt imot vår nye samarbeidspartner.

Grøntgruppa

Hedda, Kriztina, Edita og Linda har utgjort en meget engasjert grøntgruppe.

Gruppa søkte 15.02.2024 om midler fra Oslo kommune i februar til oppgradering av grøntområder, trepleie og dugnadsfest. Bydel Alna godkjente søknaden og vi fikk bevilget kr 90 000 til formålet.

Det ble bestilt blomster, urter til plantekassene og rundt statuen, samt nye frukttrær til erstatning av døde trær som ble plantet i 2022. Dugnad ble avholdt 7.mai for å plante ut dette. Vaktmester satte ut raker, feiekoster og plastsekker og det ble ryddet søppel og løv. Pizza ble servert til dugnadsfolket.

Det planlegges også bestilt nye benker som skal erstatte gamle og ødelagte benker.

Gruppa søkte 15.04.2024 om Groruddalsmidler til oppgradering av uteområdene våre. Det er søkt om midler til å fjerne gamle, slitte gjerder og etablere jordvoll som i stedet, miljøvennlig belysning, plante nye trær, mv.

Vi venter med spenning om borettslaget får tildelt midler fra Groruddalssatsingen.

Vi tenker også å bruke noen av miljømidlene fra OBOS til uteområdene, men overlater til Grøntgruppa å komme med forslag.

I fjor var det et par trær som falt overende. Styret tok derfor kontakt med en arborist (trepleier) som har gått en runde. Noen trær ser ok ut, men er dårlige innvendig. Rapporten av oversendt Grøntgruppa som jobber videre med saken.

En stor takk til gruppa og til alle beboere som hjelper til med å holde våre uteområder pene.

Salg av Haugerud Varmesentral AS.

I januar 2023 ble sentralen lagt ut for salg og ble etter budrunde solgt for kr 12,5 millioner. Etter fratrekk for kostnader forbundet med salget sitter vårt borettslag igjen kr 6 050 000 og dette er inntektsført og bokført 30.03.2023

Det ble i fjor opplyst at vi måtte regne med å betale 35 % skatt av salgssummen pga. aksjeloven. OBOS undersøkte med Skatteetaten og de konkluderte med at dette er skattepliktig inntekt som skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Din andel av inntekten finner du i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 i posten «andel inntekter» post 2.8.1.

Økonomi

Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) og denne må være stor nok til å dekke alle driftskostnader + avdrag på lån.

En årlig indeksjustering er å foretrekke slik at borettslaget holder følge med den generelle prisstigningen. KPI for 2023 ble på 4,8 %, mens byggekostnadsindeksen ble 3,2 %. Styret landet derfor på en økning av de ordinære felleskostnadene midt mellom og vedtok en økning på 4 % fra februar 2024.

Borettslaget er fra 1960-tallet og vedlikehold dukker stadig opp, noe som utgjør en stor kostnad når større vedlikehold må utføres. Derfor er vedlikeholdsplan et godt hjelpemiddel. Vi vet at på et eller annet tidspunkt må vi gjøre noe med soilrørene. Det er visse utfordringer med inngangspartiene hvor det ble valgt trevirke under glassbyggersteinen. Vi har vedtak om omgjøring av kjellerboder og bygging av uteboder. el-billading er noe vi neppe kommer utenom. Energieffektivisering som solceller, varmegjenvinning, varmepumper er også noe som må vurderes, men vi er i stor grad låst i 10 år frem til 2031 å sette i gang konkurrerende tiltak til fjernvarme fra Hafslund Celcio.

Beboere har fremmet forslag om isolering av kjellere, utskifting av vinduer og etterisolering. Vinduene er i god stand, men kanskje isolering rundt vinduene er et mer enn godt nok tiltak. Etterisolering vil i utgangspunktet bli veldig dyrt dersom all teglstein må ned.

Vi må derfor vurdere kost/nytte når noe skal gjøres. Ved opptak av nye lån, vil felleskostnadene øke. På den annen side kan vi ikke bare lukke øynene og ikke gjøre noen ting. Derfor må både større vedlikehold og forslag til saker fra beboerne sees i en større sammenheng og planlegges på en god og grundig måte i samråd med fagfolk og ekspertise.

Råd og huskereglar

- ⇒ Lyder forplanter seg lett i en blokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- ⇒ Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager. Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- ⇒ Fra kl. 23:00 frem til 07:00 skal det være ro i leiligheten.
- ⇒ Tørkebåser skal ikke brukes på søndager eller helligdager.
- ⇒ Ikke sett fra deg søppel eller oppussingsavfall i fellesområder eller under kjellertrappa.
- ⇒ Ved oppussing kjøp en I-Sekk eller bestill container. Pga. brannfare skal denne ikke stå inntil bygningen. Avfall kan ikke stå lengre enn 5 dager eller over helg/helligdager.
- ⇒ Husk å rense sluket for hår og såperester, slik at man unngår tette rør og sluk.
- ⇒ Fett og olje tetter rørene og skal IKKE helles i vasken eller i toalettet.
- ⇒ Hold inngangsdøren til blokka lukket, slik at ubudne gjester som innbruddstyver, dørselgere og skadedyr ikke kommer inn i oppgangen.
- ⇒ Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som oppstår. Kun kjøkkenventilator m/kullfilter er tillatt.

Informasjon / hjemmeside / Facebook

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder det meste.

Her finner du svar på de fleste spørsmål, samt bestillingsskjema for nøkler og navneskilt til postkasser og calling. Søkefunksjon øverst på siden kan være til stor hjelp dersom du ikke finner det du leter etter. Et annet godt tips er Beboerguiden fra A til Å.

Informasjon fra styret som deles ut regelmessig i alle postkasser.

Vi planlegger nå å redusere kopieringskostnaden og i stedet henge opp 1 eksemplar på oppslagstavla.

Info fra styret finner du også lagret på hjemmesiden.

Haugerud Borettslag har en Facebook side www.facebook.com/haugerudborettslag

Her legges bl.a. ut relevant informasjon, bilder, samt informasjon dersom det oppstår noe som haster eller er av stor betydning.

Beboerportalen Vibbo.no/Haugerud brukes også til spre informasjon som nyhet. Vi kan også sende e-post eller SMS til alle som ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023	Lyskastere på balkongsiden.
2022	Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler. Beplantning grillplasser.
2021	Fjernvarme (oppstart 25.01.2021). SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Blandeventiler i 17 undersentraler. Fiber (bredbånd) til alle leiligheter.
2020	Fjernvarme. Nye takvifter.
2019	Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).
2018	Taktekking blokk 11, 12 og 13. Festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Feste heller v/blokk 10 og blokk 11. Utebelysning v/avfallsstasjoner.
2016	Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på uteplasser. Rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.
2015	Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk. Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.
2014	Utbedring fasader (blokk 11–17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.
2013	Utbedring fasader (teglstensoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilrør. Ventilasjonsrens. Lysstyring i alle oppganger.
2011	Oppgradering av varmestyring. Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009	Vedlikehold av inngangspartier.
2008 - 2009	Oppsett av trafikkbommer.
2007 - 2009	Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av elektriske hovedtavler.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveier. Nye røykvarslere og brannslanger.
2001 - 2003	Innglassing balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler og denne skal høres i alle rom. Videre skal man ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Borettslaget har tidligere montert brannslanger i alle leiligheter og i 2018 ble det delt ut 2 seriekoblede røykvarslere til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, kontakt vaktmester.

- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.
- ✓ Kontroller at røykvarsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Har du pulverapparat, bør dette vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85104951. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

➤ **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**

➤ **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester som igjen melder skaden til OBOS Forsikringsavdeling.

Forsikringsavdeling melder så skaden til Gjensidige, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Kontantutbetaling godkjennes normalt ikke, da erfaring viser at skaden ofte ikke blir utbedret på en skikkelig måte. Oppstår skaden på nytt, har vi ofte ikke noe firma å reklamere overfor.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no

Ved spørsmål om forkjøpsretten, kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntekter er ca. 2 millioner høyere enn budsjettet. Her var budsjettet med 4 millioner fra salg av Haugerud Varmesentral AS (vår andel av salgssummen var kr 6 millioner) og vi tok høyde for 33 % skatt på salgssummen i 2023. Skatteetaten har uttalt seg om saken og konkludert med at dette er skattepliktig inntekt (= salgspris – inngangsverdi – skjermingsfradrag for perioden). Skattepliktig inntekt skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Dette er derfor gjort under posten «andel inntekter» post 2.8.1 i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 som ble sendt ut i februar 2024.

Driftskostnader er lavere enn budsjettet og de vesentlige avvikene finner man i postene drift og vedlikehold og energi/fyring. I posten *drift og vedlikehold* var det budsjettet med midler til utbedring av parkeringsplassen i Stjernemyrveien og etablering av stier over gressplener med ca. 2 millioner. Dette er ikke utført i 2023 som budsjettet, og derfor avvik i denne posten. Posten *energi/fyring* omfatter fra 2023 kun fyring og strøm til fellesanlegg. Forbruk av varmtvann er nå trukket ut og føres i balansen (avregnes mot innbetalt a-konto). Her har vi budsjettet for høyt, men det er praktisk talt umulig å budsjettere når man verken vet forbruk eller prisen på fjernvarme frem i tid.

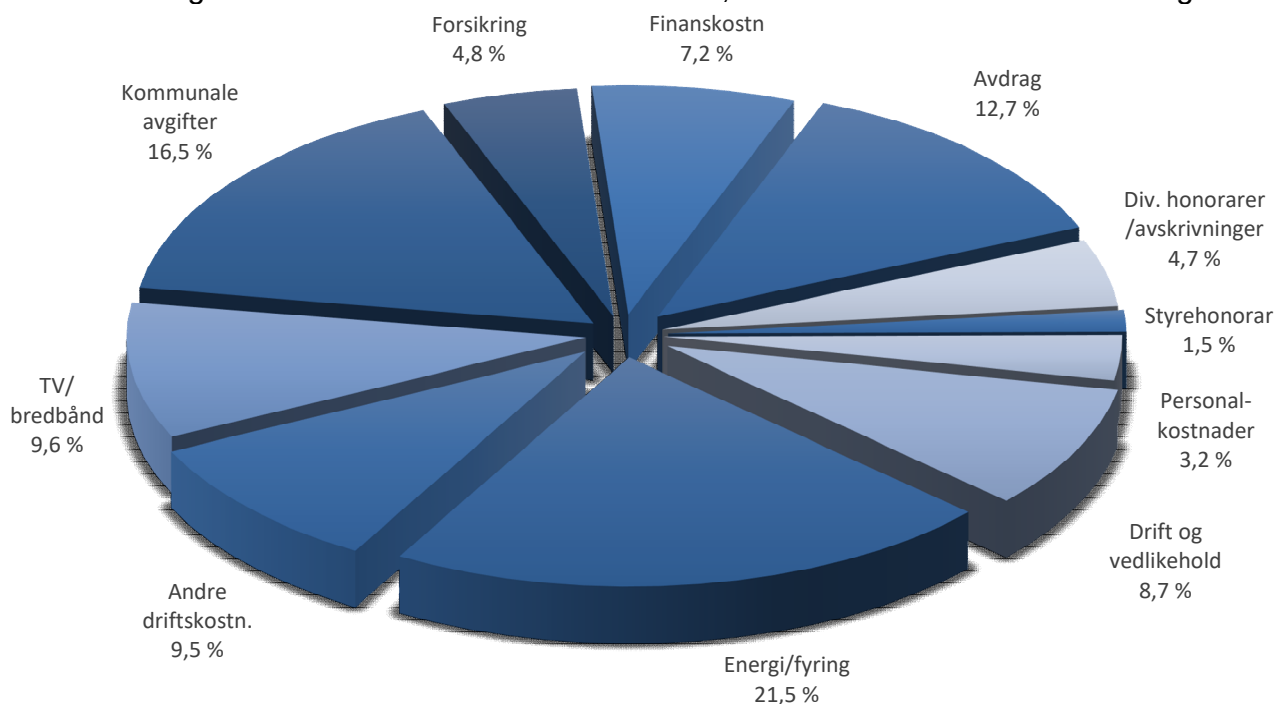
Finanskostnader noe høyere enn budsjettet og skyldes økt rente.

Resultat / disponible midler

Årsresultatet fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Resultatet i 2023 er ekstra høyt og skyldes inntekter fra salg av Haugerud Varmesentral.

Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avdrag på lån, som utgjorde kr 4 144 426 i 2023. Derfor kan det være mer relevant å se på disponible midler og årets endring.

Disponible midler (omløpsmidler fratrasket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og hva man har til rådighet av økonomiske midler. Disse må til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse økte i 2023, etter at de ble redusert i 2022 og 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering fremlegges budsjett 2024, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten *drift og vedlikehold* er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 5 000 000 til utbedring teglsten trappeløp, asfaltering (utsatt fra 2023) og utbedring av bunnledninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 21 % for vann- og avløpsgebyret og 9 % for renovasjonsgebyret.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømsstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Måling av individuelt forbruk av varmtvann gjør at dette trekkes ut av fjernvarmen. Varmtvann utgjør erfaringsvis ca. 20 % av fjernvarmen og reduserer borettslagets kostnader.

Forsikring

Prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 12 %.

Til fratrekk kommer imidlertid årlig utbytte fra Gjensidige. Utbytte føres som finansinntekt i resultatregnskapet og utgjorde kr 140 634 i regnskapsåret 2022.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2023 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån. Lånet er nedbetalt år 2033.
- Lån 1 i OBOS-banken AS er et serielån (fasadearbeider i 2013) med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (fjernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, rente og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024, som ble indeksregulert og økte med 4 % fra februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads "Berit Alstad".

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2023

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 626 208	7 721 426	2 626 208	12 284 215
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 499 284	-1 040 627	7 104 000	288 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	233 146	362 137	360 000	230 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0	-4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 144 426	-4 414 489	-4 474 000	-4 448 000
Innsk. øremerk. bankkto		-14 517	-2 240	0	0
Reduksjon langsiktige fordringer		35 519	0	0	0
Avgang investeringer i aksjer/andeler		49 000			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		9 658 006	-5 095 218	-1 010 000	-3 930 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		12 284 215	2 626 208	1 616 208	8 354 215

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	17 423 730	8 693 371
Kortsiktig gjeld	-5 139 515	-6 067 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	12 284 215	2 626 208

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 430 597	35 686 887	35 430 000	36 979 000
Andre inntekter	3	6 069 677	370 588	4 075 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		41 500 274	36 057 475	39 505 000	37 179 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 032 238	-1 106 549	-1 200 000	-1 200 000
Styrehonorar	5	-500 000	-480 000	-500 000	-525 000
Avskrivninger	15	-233 146	-362 137	-360 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-90 238	-24 500	-25 000	-30 000
Andre honorarer		-48 500	-53 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-1 030 080	-988 560	-1 000 000	-1 085 000
Konsulenthonorar	7	-28 623	-90 378	-250 000	-300 000
Kontingenter		-115 600	-115 600	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-2 852 298	-9 660 974	-5 000 000	-8 000 000
Forsikringer		-1 553 885	-1 376 723	-1 560 000	-1 850 000
Kommunale avgifter	10	-5 380 805	-4 495 590	-5 400 000	-6 265 000
Energi/fyring	11	-7 024 641	-11 120 447	-8 700 000	-8 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 132 546	-2 468 633	-3 000 000	-3 300 000
Andre driftskostnader	9	-3 106 006	-3 222 468	-3 250 000	-3 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-26 128 606	-35 565 560	-30 451 000	-34 711 000
DRIFTSRESULTAT		15 371 668	491 915	9 054 000	2 468 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	464 644	185 923	150 000	220 000
Finanskostnader	13	-2 337 027	-1 718 465	-2 100 000	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 872 383	-1 532 542	-1 950 000	-2 180 000
ÅRSRESULTAT		13 499 285	-1 040 627	7 104 000	288 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 548 284	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 040 627		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	183 511	416 657
Aksjer og andeler		0	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		729 392	467 001
Langsiktige fordringer		0	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		135 719 318	135 774 592
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		40 376	30 492
Forskuddsbetalte kostnader		12 318	4 523
Andre kortsiktige fordringer	16	208 701	89 529
Driftskonto OBOS-banken		5 020 725	3 946 205
Driftskonto OBOS-banken II		6 698	11 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 816	45 634
Sparekonto OBOS-banken		12 106 096	4 565 438
SUM OMLØPSMIDLER		17 423 730	8 693 371
SUM EIENDELER		153 143 048	144 467 964
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		76 562 063	63 062 778
SUM EGENKAPITAL		76 619 863	63 120 578
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 918 835	63 063 261
Borettsinnskudd	18	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	712 635	464 761
SUM LANGSIKTIG GJELD		71 383 670	75 280 222
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		2 570 351	4 827 395
Skyldige offentlige avgifter	20	59 317	72 100
Påløpte renter		449 362	247 125
Påløpte avdrag		646 463	826 684
Energiavregning	21	1 322 654	0
Annen kortsiktig gjeld	22	91 368	93 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 139 515	6 067 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		153 143 048	144 467 964
Pantstillelse	23	90 229 300	121 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Femi Baftü /s/ Mohammed Usman Ali /s/
Linda Aasen /s/ Arfan Ahmed /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	32 214 477
Balkong	2 843 760
Vedlikehold av kjøreveier	291 312
Forretningslokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 430 597

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Solfjellet Borettslag - tomteleie parkeringsplass	62 591
Gjermund Sveen - salgs plass for juletrær	15 730
Strømforbruk juletresalg	1 400
Salg av Haugerud Varmesentral	5 965 689
Viderefakturerings montering av 2 stk dører fra eget lager	23 767
Forsøplingsgebyr	500
SUM ANDRE INNTEKTER	6 069 677

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-700 407
Overtid	-11 611
Påløpte feriepenger	-86 368
Arbeidsgiveravgift	-191 681
AFP-pensjon	-13 952
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 827
Yrkesskadeforsikring	-5 831
Personalopplæring, kurs	-4 445
Arbeidsklær	-15 706
Andre personalkostnader	-410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 032 238

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 500 000.

Honorar til varamedlemmer og oppgangskontakter er på kr 48 500.

Kostnader tillitsvalgte består av møtemat og julegave til styre- og varamedlemmer, totalt kr 26 426 jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 90 238.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Adv. Børre Hagen - juridisk bistand	-21 336
OBOS Eiendomsforvaltning AS – tilleggstjenester	-1 031
Lekeplasskontrollen AS - lekeplasskontroll	-6 256
SUM KONSULENTHONORAR	-28 623

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-414 712
Drift/vedlikehold VVS	-306 623
Drift/vedlikehold elektro	-176 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605 371
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-458 025
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 384
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-696 256
Kostnader leiligheter, lokaler	-149 744
Egenandel forsikring	-44 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 852 298

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-113 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 953
Diverse leiekostnader/leasing	-150 985
Verktøy og redskaper	-31 530
Driftsmateriell	-60 318
Lyspærer og sikringer	-9 182
Vaktmestertjenester	-35 075
Vakthold	-46 118
Renhold ved firmaer	-912 017
Snørydding	-991 501
Gressklipping	-404 975
Andre fremmede tjenester	-60 926
Kontor- og datarekvisita	-4 572
Kopieringsmaterieill	-11 236
Trykksaker	-19 611
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 426
Andre kontorkostnader	-6 444
Telefon, annet	-18 941
Porto	-147
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-117 097
Kontingenter	-1 500
Gavekort grøntgruppa, valgkomite, vaktmester, tidl. styremedlemmer	-27 000
Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-1 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 106 006

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 578 166
Renovasjonsavgift	-1 802 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-5 380 805

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-671 175
Haugerud Varmesentral	-199 716
Fjernvarme	-6 153 751
SUM ENERGI / FYRING	-7 024 641

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 358
Renter av sparekonto i OBOS-banken	301 593
Kundeutbytte fra Gjensidige	148 617
Andre renteinntekter	76
SUM FINANSINNTEKTER	464 644

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Husbanken	-422 883
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-682 297
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-826 550
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-404 786
Renter på leverandørgjeld	-511
SUM FINANSKOSTNADER	-2 337 027

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - styringssystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	131 374 114

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Maskiner		
Tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-131 313	
Avskrevet i år	-43 771	43 772
Snøfreser		
Tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	
		24 000
Høytaleranlegg		
Kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	
		1

Aktivitetsplass		
Tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-246 568	
Avskrevet i år	-60 384	
		115 734
Avfallsbrønner		
Tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 676 883	
Avskrevet i år	-128 991	
		3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		183 511

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-233 146
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - pågående skadesaker som er meldt til forsikring	218 701
Beboer har fått refundert egenandel for forsikring i 2024 som gjaldt 2023	-10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	208 701

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	14 680 597	
Nedbetalt i år	1 356 887	
		-14 286 516
HUSBANKEN 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	23 483 818	
Nedbetalt i år	1 651 535	
		-20 350 647
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013 (fasadearbeider)	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	2 356 894	
Nedbetalt i år	830 748	
		-16 268 796
OBOS-banken As		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020 (fjernvarme)	-4 000 000	
Økning 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	681 868	
Nedbetalt i år	305 256	
		-8 012 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-58 918 835

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 752 200

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-712 635
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-712 635

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-28 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-59 317

NOTE: 21**ENERGIAVREGNING (VARMTVANN)****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a-konto varmtvann 2023)	-4 282 800
SUM INNTEKTER	-4 282 800

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann 2023)	2 719 368
SUM KOSTNADER	2 719 368

Uoppgjorte avregninger	126 352
Avregning 01.01.2023 - 30.04.2023	114 426
SUM ENERGIAVREGNING	-1 322 654

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

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

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-86 368
Avsetning gavekort (tidligere styremedlem)	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-91 368

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	58 918 835
Påløpte avdrag	646 463
TOTALT	71 317 498

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.24

Selskapsnummer: 351 Selskapsnavn: Haugerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styrets godtgjørelse settes til 550 000

☐ Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6 Forslag om gjeninnføring av containerdag

a)

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

☐ For forslag om gjeninnføring av containerdag

☐ Mot forslag om gjeninnføring av containerdag

b)

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

☐ Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag

☐ Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

☐ Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

Sak 7 Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag om isolering av kjeller

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om energieffektivisering

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om utredning av solceller

Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om bommer

Innføring av betalings-bommer.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om montering av ladestasjoner

a)

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

☐ For forslag om montering av ladestasjoner

☐ Mot forslag om montering av ladestasjoner

b)

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

☐ Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.

☐ Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Jon-Erik Berger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Femi Baftii

☐ Mohammed Usman Ali

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Therese Undlien Taje

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

☐ Linda Aasen

☐ Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

☐ Arfan Ahmed

☐ Therese Undlien Taje

Sak 15 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

☐ Ali Battakh

☐ Mehmet Kacar

☐ Tom Trondsen



**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.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no

Legg inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning
TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005726/sscsralifn>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

Møt en eiendomsmegler på Ensjo i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjo kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no