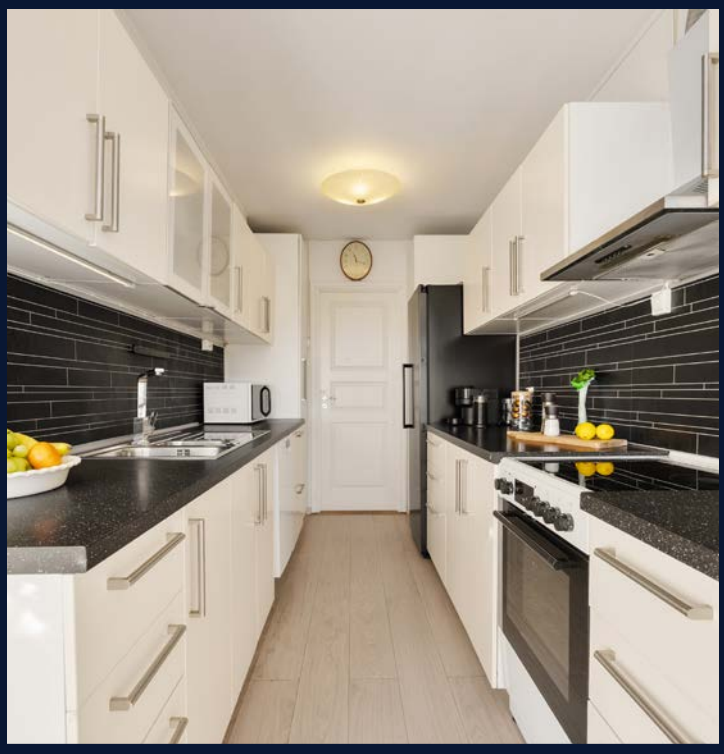






Velkommen til

Stjernemyrveien 24, 0673 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stjernemyrveien 24,
0673 Oslo

Lys og pen 5-R m/ innglasset balkong på 7 m²| 4 Sov | Fyring og Vv a-konto inkl | Parkeringsplass | Kort vei til T-bane

Velkommen til Stjernemyrveien 24! Lys andelsleilighet med innglasset balkong, attraktivt beliggende i et grønt boligområde på Haugerud.

Stuen har rikelig med naturlig lys og god plass til både sofagruppe og spisebord, med utgang til balkongen. Kjøkkenet ligger i eget rom, og leiligheten har flislagt bad med opplegg for vaskemaskin samt separat toalettrom. Ute venter store, grønne fellesarealer, og det er kort gangavstand til Haugerud T-bane og Haugerud Senter.

Høydepunkter:
- Innholdsrik, påkostet og pen andelsleilighet i 3. etasje
- Betydelig oppgradert i 2015
- Innglasset balkong på 7 m²
- Kabel-TV og bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Utendørs parkeringsplass medfølger
- Ekstern kjellerbod på 2 m² samt innvendig bod
- Nærhet til helårs turterreng i Østmarka



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 800 000
Andel fellesgjeld	kr	124 862
Pris ink fellesgjeld	kr	4 924 862
Omkostninger	kr	9 496
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	4 934 358
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 085

BRA Total/BRA-i	101/91 m²
Antall soverom	4
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1967
Etasje	3
Energikarakter	E, farge: Lys grønn



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Stjernemyrveien 24, 0673 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 141, bnr. 101
, andelsnr. 432 i Haugerud borettslag med orgnr.: 948512823 i Oslo kommune.

Etasje
3

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger fint til i et grønt boligområde på Haugerud. Bebyggelsen er omkranset av store, åpne fellesarealer med plen og beplantning, som gir et luftig preg og gode oppholdssoner ute. Dagligvarehandelen gjør du enkelt i hverdagen med Coop Extra på Haugerud Senter og Kiwi i Hellerudveien, begge innen en kort spasertur fra boligen. På Haugerud Senter finner du også apotek og lokale servicetilbud, mens Tveita Senter ligger en kort biltur unna med et bredt utvalg av over 70 forretninger, spisesteder og vinmonopol.

For deg som er glad i friluftsliv gir beliggenheten et ypperlig utgangspunkt med Østmarka like ved. Fra boligområdet er det kort gangavstand inn til et omfattende nettverk av turstier, blåmerkede stier og grusveier. Vakre Lutvann ligger like i nærheten med krystallklart vann, tilrettelagt badeplass med sandstrand i nordenden og flotte utsiktspunkter langs stiene rundt vannet. Vinterstid prepareres Skiforeningens lysløyper fra Haugerud og Hellerudtoppen, med sammenhengende skispor innover mot Lutdalen, Rundtjern og Nøklevann. I nabolaget finner du også Solfjellet ballplass, sandvolleyballbane på Haugerudtunet, treningssentre samt historiske Tveten gård med kafé og kulturarrangementer.

Området er særlig praktisk for barnefamilier, med flere barnehager og skoler like i nærheten. Stjernemyra barnehage ligger like ved, og både Solfjellet barnehage og Haugerud Sentrum barnehage nås innen en kort gåtur. For skolebarna er det trygg gangavstand til både Trosterud barneskole og Haugerud ungdomsskole, og Hellerud videregående skole ligger en kort sykkeltur unna. Kollektivforbindelsene er meget gode. Haugerud T-banestasjon ligger en kort gåtur fra boligen og tar deg effektivt til Oslo sentrum via linje 2, og det er i tillegg bussholdeplass i Landeroveien med linje 69.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal

BRA - i: 91 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 8 m²
BRA totalt: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 2 m² Bod
3. etasje
BRA-i: 91 m² Entré, bad, toalettrom, fire soverom, stue, kjøkken, bod
BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen.

Antall soverom
4

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 04.11.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1967. Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon. Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført. Bygningen har takkonstruksjon i betong.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1995.

Balkong/terrasse:
Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til 7 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen. Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,90 meter.

VVS-installasjoner:
Type rør: Innvendige vannrør i kobber og plast. Synlige avløpsrør er i plast og støpejern. Sluket er i støpejern. Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 12 mm.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut gjennom yttervegg. Anlegget er fra byggeåret. Bad: Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft: Mangler. Toalettrom: Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft: Mangler.

Tekniske detaljer:
Boligen har radiatorer. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten. Type: Radiatorer.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av jordfeilautomater. Eier opplyser om at innmat i sikringsskap er skiftet ut i 2015. Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider: Arbeid utført etter 1.1.1999. Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer. Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

- Andre innvendige forhold | Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren og toalettdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert svertesopp i himlingen på badet. Svertesopp er overflatevekst som kan utvikle seg videre ved vedvarende fuktbelastning. Soppveksten bør fjernes, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares for å forebygge tilbakekomst.

- Bad - Overflater gulv | Det registreres svakt fall på gulvet i rommet. Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Membranen opplyses å være skiftet, mens sluket er av eldre type. Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og membran er en godkjent kombinasjon. Overgangen mellom nytt tettesjikt og eksisterende sluk er et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå utettheter, og forholdet medfører derfor en noe økt risiko for fuktskade over tid.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

- Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon | Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

- Innvendige vannledninger | Vannledningene i kobber har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato. Det mangler varerør rundt vannledningene av plast til kjøkkenet. Manglende varerør gir redusert beskyttelse ved lekkasje. Lekkasjer fra vannledningene kan dermed føre til fuktskader på omkringliggende materialer.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg, i dette tilfellet er det registrert svakt avtrekk med enkel papirtest. Det er

registrert ventilator med avtrekk gjennom yttervegger. Det er ikke undersøkt om det er gitt tillatelse til løsningen, som normalt ikke tillates i boligblokker på grunn av mulig sjenanse for naboer. Avkastluften kan gi luktulemper for naboer. Det bør avklares om løsningen er tillatt i dette tilfellet, og om det eventuelt er behov for endringer.

- Vannbåren varme | Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi. Reguleringsventilene i boligen er eldre. Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

Helse, miljø og sikkerhet

- Entrédøren mangler brannklassifisering. Dørens evne til å begrense brannspredning er ikke dokumentert. Dersom døren skal fungere som et brannskille, kan utilstrekkelig brannmotstand føre til at brann sprer seg raskere mellom områdene døren skiller. Det bør avklares hvilke brannkrav som gjelder for entrédøren, og om det er behov for oppgradering for å oppfylle kravene.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.
- Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt. Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering
Til leiligheten følger det én utvendig biloppstillingsplass.

Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Utleie av garasje eller biloppstillingsplass er kun tillatt til beboere i borettslaget.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et ryddig førsteinntrykk og har plass til klesoppheng og sko. Rommet fordeler adkomsten videre inn til stue, kjøkken, soveromsavdeling og våtrom.

Stue:
Stuen har en romslig utforming med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både en stor sofagruppe med tilhørende møblement og et langstrakt spisebord til hyggelige middager. Fra stuen er det utgang til den innglassede balkongen.

Innglasset balkong:
Den innglassede balkongen har skyvbare glassfelt og skjermer godt mot vær og vind. Uteplassen har plass til bord og stoler, med et trivelig utsyn mot borettslagets grøntarealer.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet i en tosidig løsning med god skap- og benkeplass. Innredningen fra 2015 har glatte, hvite fronter, laminatbenkeplate med dobbel oppvaskkum og opplegg for oppvaskmaskin. Over komfyren er det ventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg. Ved vinduet er det plass til en hyggelig spiseplass.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2015 og har flislagte overflater på gulv og vegger samt slett himling. Rommet er utstyrt med servant på baderomsmøbel med glatte fronter, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og elektriske varmekabler i gulvet.

Toalettrom:
Separat toalettrom utstyrt med toalett og servant, praktisk plassert i tilknytning til entréen.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. Rommet har en stor garderobeløsning med speilskyvedører.

Tre soverom:
Leiligheten har ytterligere tre soverom med plass til seng, oppbevaring og skrivebord. Samtlige rom har vinduer som slipper inn naturlig dagslys, og ett av rommene har i tillegg dør direkte inn til en innvendig bod.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Tapet og malt tapet.
Himling: Sparklede, pussede og malte overflater.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av

det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: entré, bad, toalettrom, fire soverom, stue, kjøkken og bod.

Innglasset balkong på 7 m² (BRA-b målt til 8 m²).

Leiligheten disponerer en bod på 2 m² i kjeller.

For god ordens skyld nevner vi at Bygningssakkyndig opplyser at 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 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."

Byggeår
1967

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2015:
- Bad pusset opp med utskifting av membran
- Utskifting av innmat i sikringsskap til jordfeilautomater
- Montering av ny kjøkkeninnredning (ca. 2015)

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025–2026:
- Utskifting av gjerder rundt store deler av borettslaget

2025:
- Etablering av 22 el-billadeplasser ved Haugerudveien/Stjernemyrveien
- Isolering og innkledning av stålbjelker med gipsplater i alle trappeoppganger
- Etablering av ny asfaltert tilførselsvei med belysning til Stjernemyra barnehage

2024:
- Sikring av teglforblending i alle trappeløp med innvendige stålbjelker

2023:
- Montering av individuelle vannmålere i alle leiligheter

2018:
- Etablering av aktivitetsplass

2016:
- Etablering og oppgradering av lekeplass

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 97875.8 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 97 875,8 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med romslige grøntarealer, bruksplener, trær og variert beplantning, 17 plantekasser, sittegrupper, trimplass, lekeplass og en ballplass midt på området. Det er asfalterte adkomst- og internveier.

Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 4 800 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 124 862,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 4 934 358,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 800 000 Prisantydning
Kr 124 861 Andel av fellesgjeld
Kr 4 924 862 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 406 Parallellavklaring forkjøpsrett
Kr 9 496 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 18 096 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 085,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd.

Felleskostnader: kr 5 544
Balkong: kr 410
Bredbånd: kr 119
Vedlikehold av kjøreveier: kr 42
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 3 etg.: kr -30

Varmtvann avregnes månedlig etter faktisk forbruk via EcoGuard. A-konto innbetaling for varmtvann er avviklet.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 124 862
Andel fellesgjeld pr. dato: 03.11.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11471496-1
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 10 501 060
Andel av saldo: kr 20 338,01
Innfrielsesdato: 01.01.2033
Type Rente: Flytende
Rente: 4,15 %

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11471496-2
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 14 780 865
Andel av saldo: kr 25 571,72
Innfrielsesdato: 01.01.2033
Type Rente: Flytende
Rente: 4,15 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207856738
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 1 147 984
Andel av saldo: kr 2 224,90
Innfrielsesdato: 30.08.2030
Type Rente: Flytende
Rente: 5,46 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207856746
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 13 915 010
Andel av saldo: kr 26 951,47
Innfrielsesdato: 30.07.2043
Type Rente: Flytende
Rente: 5,46 %

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208784072
Type: Serielån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.11.2026: kr 25 648 092
Andel av saldo: kr 49 775,64
Innfrielsesdato: 30.06.2041
Rente: 5,36 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Denne avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene og har følgende oppsigelsesvilkår: seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler. Avtalen er inngått med OBOS Factoring.

Andel Fellesformue

Kr 21 487 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt

I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 370 019 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 480 075 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring Asa
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
85104951

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk den 18.04.1973. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg ferdigattest datert 15.08.2002 for fasadeendring (nye balkonger og inngangspartier).

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.07.1999 (revidert 19.01.2000) og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. Arbeid/ spiserommet mellom stue og kjøkken er i dag ombygget til soverom. Dette er å anse som endring fra hoveddel til hoveddel og er ikke å anse som et søknadspliktig tiltak.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Den privat vei som eiendommen er tilknyttet vedlikeholdes av brukerne.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-1137 (Byggeområde for boliger m.v.), vedtatt 17.02.1965, der eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (Felt E1 og Felt E2) samt turvei (felt D16). På vertikalnivå 1 (under bakken) berøres den nordlige delen av eiendommen av reguleringsformål for vannforsyningsanlegg.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplanen 2015–2030". I kommuneplanen er arealbruken for eiendommen avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg samt eksisterende grønnstruktur (turveitrasé). Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 gjelder foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Ifølge områdeanalysen (kilde: Askeladden, Riksantikvaren) er det registrert treff for kulturminnelokalitet og enkeltminne på eiendommen, mens det ikke er registrert sikringssone for kulturminner. På reguleringsplankartet er det markert en skulptur («Skulptur 112/72») i tilknytning til turveien.

Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På NVEs aktsomhetskart er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet, det vil si potensiell risiko for ras og skred, for eksempel leirskred, kvikkleireskred eller jordskred.

Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett, www.skrednett.no. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål om grunnforholdene.

Ifølge områdeanalysen (Miljødirektoratet) er eiendommen registrert i datasett for forurenset grunn med påvirkningsgrad «akseptabel forurensning».

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 202003040. Saken gjelder: Haugerudsenteret 45 med flere. Sakstype: Detaljregulering.
Saksnr: 201901193. Saken gjelder: Haugerud skole/Trosterud skole m.m. 141/109. Ny barne- og ungdomsskole m.m 141/109.

Pågående byggesaker i området:
Stjernemyrveien 52 - etablering av sykkelbane - Haugerudparken. Saksnummer: 202509047

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Kommunen har plikt til å informere om kjente naturfarer. Området der eiendommen ligger, er markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, www.dsa.no og www.ngu.no.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 141, bnr. 101):

1968/11284-1/105 05.08.1968 ERKLÆRING/AVTALE
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. butikk-anlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæringen gjelder midlertidig dispensasjon fra gjeldende regulering for oppføring av provisorisk butikkanlegg på areal regulert til parkeringsformål på Haugerud felt E. Eier og etterfølgende eiere forplikter seg til å fjerne eller endre byggearbeidet uten erstatning når bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

1986/62664-1/105 08.10.1986 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen
[4 tilsvarende heftelser, dagboknr. 1986/62664-1/105 – 1986/62667-1/105]

Erklæringene gjelder midlertidig dispensasjon fra veglovens byggeavstand til Tvetenveien for oppføring av fire garasjerekker (rekke 1–4, totalt 140 bilplasser) i Haugerudveien 2–20. Eier forplikter seg til å fjerne eller endre byggearbeidene uten erstatning dersom veisjefen krever det. Erklæringene kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo veisjef.

1986/80675-2/105 09.12.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kjøpekontrakt og skjøte tinglyst ved overdragelse av eiendommen fra Oslo kommune til Haugerud Borettslag i medhold av prinsippavtale. Dokumentet fastsetter blant annet at kommunen har rett til å legge og vedlikeholde ledninger, nettstasjoner og kummer over ubebygde deler av eiendommen med tilhørende adkomstrett. Kjøper plikter å avstå nødvendig ubebygd grunn til veiutvidelser, fellesarealer, fellesanlegg og nettstasjoner. Allmennheten skal ha adgang til ubebygde deler som hittil, og arealene kan ikke inngjerdes uten tillatelse. Kommunen har forkjøpsrett ved videresalg eller bortfeste av deler av tomten, samt forhandlingsrett ved eventuell byfornyelse. Kjøper har plikt til å delta i fellesorgan for ivaretakelse av fellesinteresser i området og dekke fastsatte kostnader.

2000/28460-1/105 22.05.2000 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 141 BNR: 1
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygningsetaten i Oslo.
Haugerud Borettslag gir eier av deler av gnr. 141 bnr. 1 rett til adkomstvei over borettslagets tomt fra avkjørsel i Haugerudveien frem til gnr. 141 bnr. 1 i henhold til kartskisse. Erklæringen følger eiendommen og kan ikke avlyses uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten i Oslo.

2023/969338-1/200 07.09.2023 BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK
Rettighetshaver: SPORVEIEN BUSSANLEGG AS
ORG.NR: 881 480 182
Erklæring om rettighet i fast eiendom hvor Haugerud Borettslag gir Sporveien Bussanlegg AS rett til å legge og vedlikeholde vann- og avløpsledninger på borettslagets tomt i forbindelse med servicebygg for bussjåfører langs Tvetenveien. Arealet skal etter ferdigstillelse settes i stand, reasfalteres og grøntarealer opparbeides. Store trær skal ikke felles. Rettighetshaver bekoster arbeidene.

Servitutter tinglyst på hovedbølet (gnr. 141, bnr. 72) før borettslagets eiendom ble utskilt:

1966/1386-1/105 28.01.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Erklæringen forplikter eier og etterfølgende eiere til å følge Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. Dette omfatter varslingsplikt før arbeid påbegynnes, rett for kommunen til å inspisere anlegget, samt plikt til å knytte seg til offentlig ledningsnett og fjerne private renseanlegg ved pålegg. Erklæringen inneholder også bestemmelser om eiers ansvar for stikkledninger og ansvarsfraskrivelse for kommunen ved tilstopping, frost eller oversvømmelse. Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

1966/16795-1/105 17.11.1966 ERKLÆRING/AVTALE
Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Avtale mellom Haugerud Borettslag og Oslo Lysverker om oppføring og drift av

transformatorstasjon på eiendommen. Oslo Lysverker eier og bekoster stasjonen, og har rett til å føre kabler og ledninger ut til andre abonnenter, samt uhindret adgang til stasjonen til enhver tid. Hindringer eller tiltak som svekker stasjonens ventilasjon er ikke tillatt. Oslo Lysverker har vedlikeholdsansvar og plikter å sette terrenget i stand ved kabelgraving. Avtalen gjelder så lenge det leveres strøm til eiendommen.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale om kabel-TV og bredbånd med OBOS Open Nett og RiksTV som løper til 2027. Avtalen inkluderer bredbånd med hastighet 1000/1000 Mbps og TV-pakke fra RiksTV. Det er en egen post for bredbånd på kr 119 pr. måned i felleskostnadene.

Borettslag
Haugerud borettslag

Om borettslaget
Haugerud Borettslag (org.nr. 948 512 823) er et OBOS-tilknyttet borettslag i Oslo kommune bestående av 578 andelsleiligheter fordelt på 59 oppganger. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets hjemmeside er www.haugerudborettslag.no.

Saker og vedtak fra ordinært årsmøte 22. mai 2026:
- Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årets resultat overført til opptjent egenkapital.
- Utleie av fellesrom: Det ble vedtatt at avstengte/fulle fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere i oppgangen som ekstra bodplass.
- Dørtelefoner: Det ble vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye dørtelefoner og fremlegge saken for en ny generalforsamling.
- Solavskjerming: Det ble vedtatt at styret skal innhente tilbud på nye solgardiner til verandaer og fremlegge saken for en ny generalforsamling.
- Forslag om installasjon av heis i borettslaget falt.
- Nye retningslinjer for valgkomiteen og tilhørende vedtektsendring ble vedtatt.

Pågående og nylig utført vedlikehold og prosjekter:
- Avtrekksvarmepumper: Prosjekt for installasjon av avtrekksvarmepumper i hver blokk er under gjennomføring (oppstart mai 2026, forventet ferdigstillelse høsten 2026). Prosjektet har en kostnadsramme på ca. kr 38 000 000 (med kr 10 000 000 i Enova-støtte) og er beregnet å gi en

årlig energibesparelse på ca. 3,7 millioner kWh.
- Individuell måling og månedlig avregning av varmtvann ble innført i november 2025 via EcoGuard Norge AS.
- Etablering av 22 elbilladeplasser på felles parkeringsplass ble ferdigstilt i november 2025.
- Innkledning og isolering av stålbjelker i alle 59 trappeoppganger ble utført i 2025 for kr 950 000 inkl. mva.
- Ny asfaltert tilførselsvei med belysning til Stjernemyra barnehage ble ferdigstilt i 2025.
- Fornyelse og utskifting av gjerder rundt borettslaget ferdigstilles i 2026 i regi av Grøntgruppa.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Én kjellerbod medfølger leiligheten.
- Fellesrom i kjeller (tidligere tilfluktsrom) benyttes som fellesrom for sykler og barnevogner.
- Vaktmestertjeneste i Haugerudveien 20 og driftskontor i Haugerudveien 22.
- Felles grøntarealer med bruksplener, 17 plantekasser, trimplass, lekeplass og stor ballplass.
- Nedgravde søppelbrønner ute med kildesortering, samt årlig storsøppeldag med komprimatorbil.

Bruksregler og ordensbestemmelser:
- Ro i leilighetene: Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 23.00 til 07.00. Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00, og ikke på søn- og helligdager.
- Oppussingsstøy: Støyende arbeider er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 17.00 på lørdager, og aldri på søn- og helligdager. Vesentlig støyende arbeid skal varsles naboer i god tid.
- Bygningsmessige arbeider: Det er ikke tillatt å rive eller utvide åpninger i bærende betongvegger. Endring av gulvoppbygging som endrer akustiske forhold er ikke tillatt. Planlagte oppussingsarbeider må meldes skriftlig til styret.
- Ventilasjon: Avtrekksvifter i luftekanaler er forbudt; kun kullfiltervifte på kjøkken er tillatt. Lufteluker må aldri stenges eller tildekkes.
- Balkonger og fasade: Balkongene inngår i fasaden og kan ikke males eller endres uten tillatelse. Kun godkjent type og farge på solavskjerming kan benyttes. Det er forbudt å bruke kullgrill eller engangsgrill på balkongene. Det er forbudt å mate fugler fra balkong/vindu, og det er forbudt å henge skjøteledning ut av vindu for lading. Det er ikke tillatt å montere parabolantenner eller andre antenner på fasade, tak eller ut av vinduer.
- Fellesarealer: Røyking er forbudt i oppganger, kjellere og øvrige innvendige fellesarealer. Ganger og trapperom må holdes fri for gjenstander.

Eierforhold og medlemskap:
- Kun fysiske personer som er medlemmer i OBOS kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysisk person kan eie mer enn én andel.
- Dersom flere skal eie en andel sammen, må alle være medlemmer i OBOS og bo eller skulle bo i boligen.

Organisasjonsnummer
948512823

Andelsnummer
432

Forretningsfører
OBOS

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har

forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart parallelt med salget. Gå inn på www.obos.no for å se meldefrist. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Gebyr forkjøpsrett
8406

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

Beboernes forpliktelser
Grøntgruppa i borettslaget arrangerer felles dugnader for uteområdene (f.eks. vår og høst). Det søkes oppnevnt oppgangskontakt i alle 59 oppganger med 1 års funksjonsperiode. Beboere er ansvarlige for kontroll og vedlikehold av røykvarslere og husbrannslange i egen bolig (årlig batteribytte 1. desember), samt å påse at trappeoppganger holdes fri for hindringer på dager for trappevask.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 7 482 989 ,- (overskudd), som ble overført til opptjent egenkapital. Budsjettert årsresultat for 2026 er kr 7 082 000 ,-. Borettslagets disponible midler pr. 31.12.2025 var kr 9 295 446 ,-. Total egenkapital pr. 31.12.2025 utgjorde kr 88 018 430 ,-. Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent på årsmøtet i mai 2026.

Borettslaget har igangsatt et prosjekt med avtrekksvarmepumper i alle blokker som finansieres med låneopptak på cirka kr 38 000 000 ,- fratrukket Enova-støtte på kr 10 000 000 ,-. Energibesparelsen er beregnet å dekke månedlige renter og avdrag på lånet. Ordinære felleskostnader indeksreguleres normalt årlig i februar.

Energi
Oppvarming
Fjernvarme og elektrisitet. Radiatorer, samt varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energikarakter

E, farge: Lys grønn.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd lys grønn E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vi gjør oppmerksom på at energiattesten er utarbeidet etter tidligere energimerkeskala (før 1. januar 2026). Attesten bygger på tidligere beregningsmetode og kan derfor avvike fra energimerket etter dagens standard (NS 3031:2025).

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 29.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Usikker på bedrift.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Usikker på bedrift.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
Ja.
Skraper og lakk flass noe steder på vindue rammer
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
Ja.
Rør til ventilasjon til mat vifte ble skiftet i 2026
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: Kun røret som suger ut lukt og røyk fra maten ble skiftet.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015
Firmanavn: Usikker
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet av sikringer i skapet og lys i huset.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Eier

Andelseier
Tahir Abbas

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet

eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse

Diverse

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer følger i utgangspunktet ikke med ved salget.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:

Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 8 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 4 500
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4 700
Oppslag grunnbok kr 612
Servitutter per stk. kr 260
Foto kr 4 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 222 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 21 075
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 122 337, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf Image Day
- Stylist (Megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt

fjerne om det ikke er styling)

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig

Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler
mohsin.ali@em1ostlandet.no
Tlf: 988 43 754

Awet Tella
eiendomsmegler
awet.tella@em1ostlandet.no
Tlf: 984 48 506

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

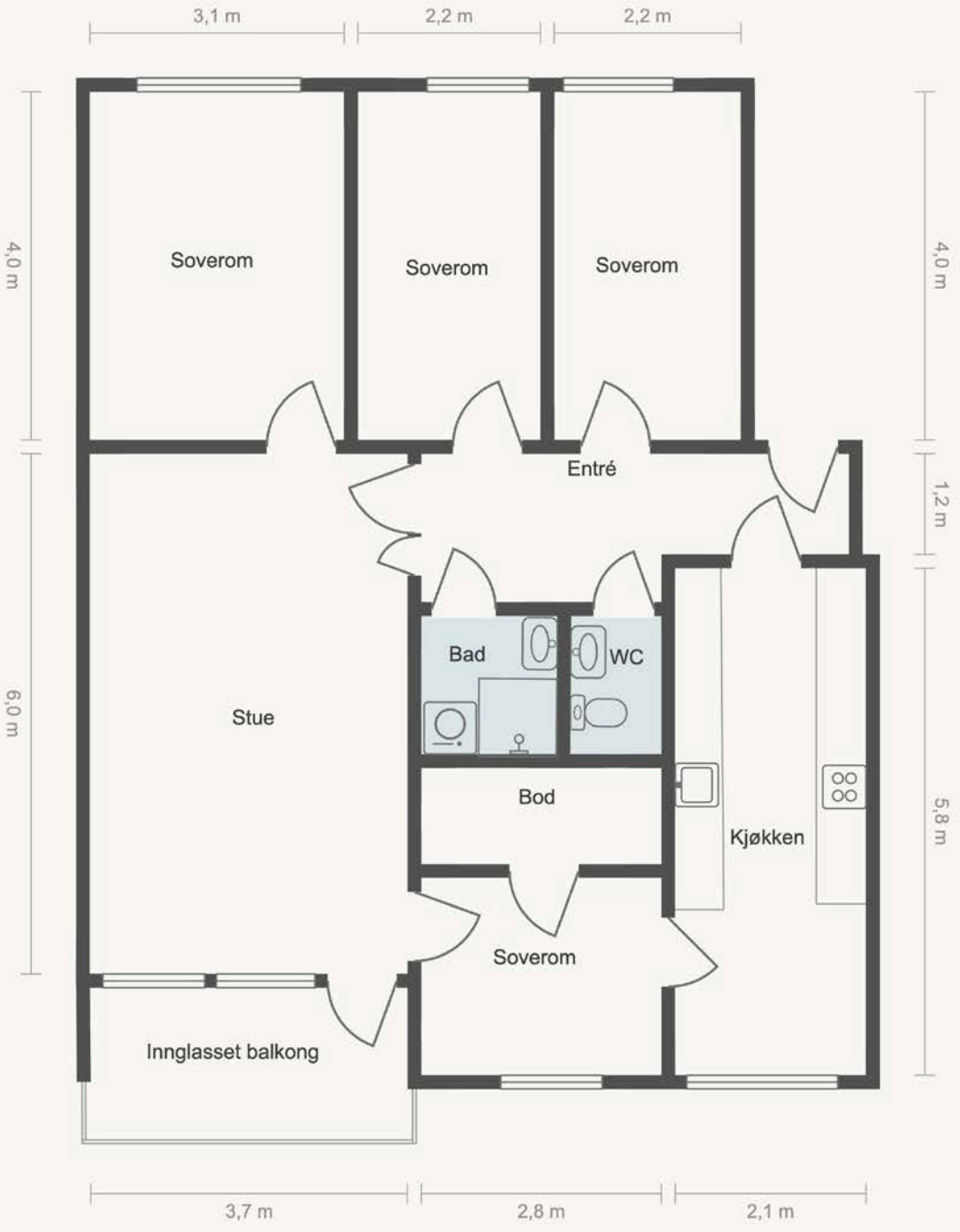
Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.











3. etasje

Stjernemyrveien 24

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.


HOME




HOME


CHANEL
CHANEL
CHANEL


CHANEL


CHANEL
CHANEL












SIEMENS



























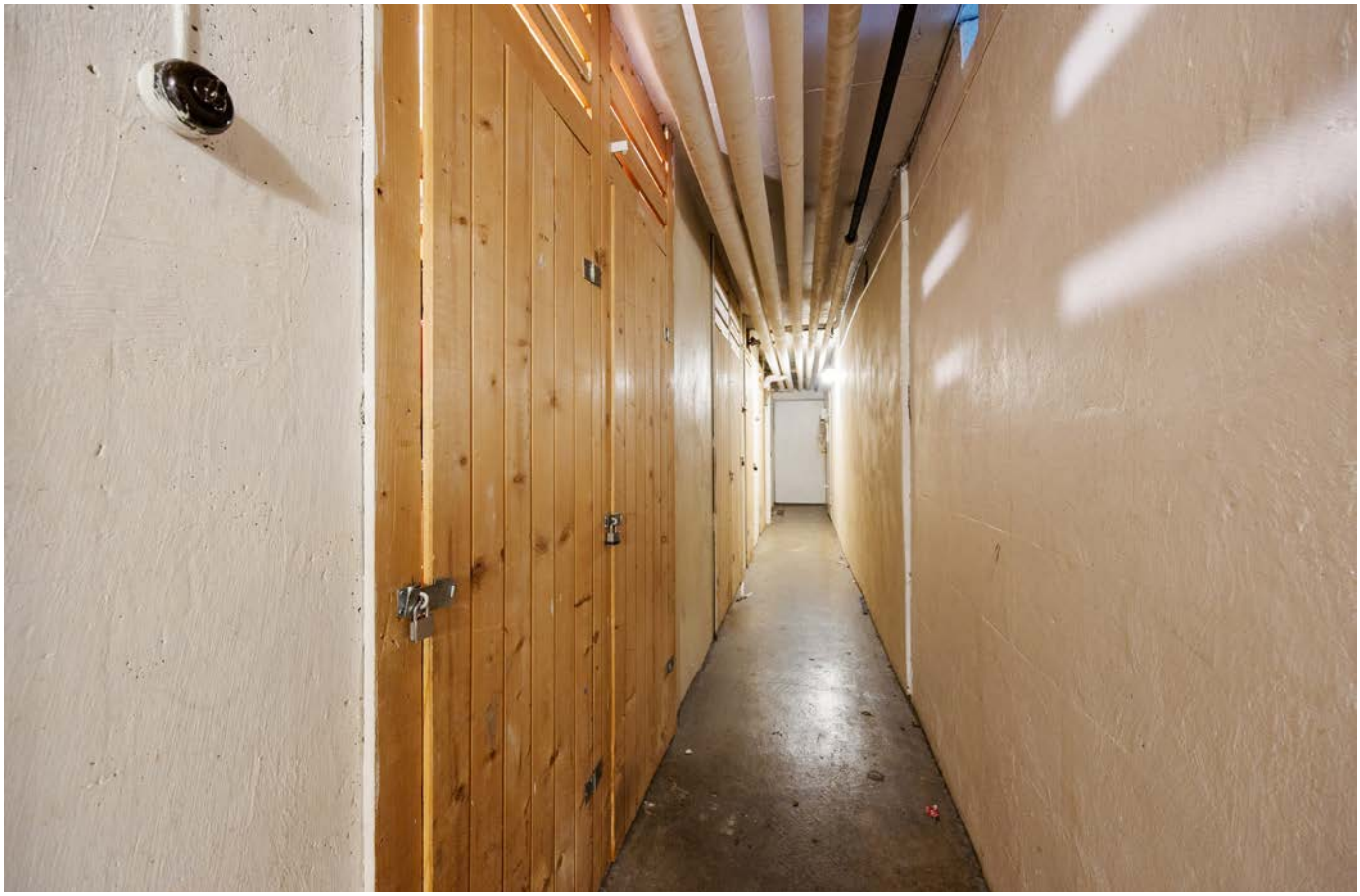























Illustrasjon

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Oppdatert 10.12.19

STJERNEMYRVEIEN 24

Nabolaget Haugerud - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Landeroveien Linje 69	**6 min** 0.4 km
Haugerud Linje 2	**7 min** 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	**9 min** 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**15 min** 10.8 km
Oslo Gardermoen	**31 min**

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 398 elever, 20 klasser	**7 min** 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 297 elever, 17 klasser	**16 min** 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 187 elever, 9 klasser	**18 min** 1.5 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 247 elever, 15 klasser	**23 min** 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 416 elever, 32 klasser	**7 min** 0.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	**17 min** 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	**8 min** 4.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100

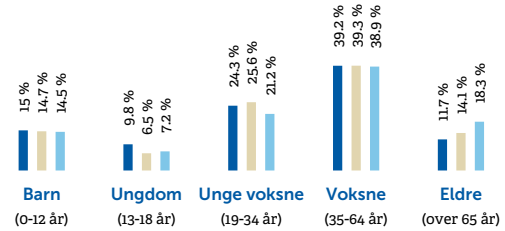
NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugerud	1 742	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 47 barn	**2 min** 0.2 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 71 barn	**5 min** 0.4 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 49 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	**5 min** 0.4 km
Kiwi Hellerudveien	**7 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

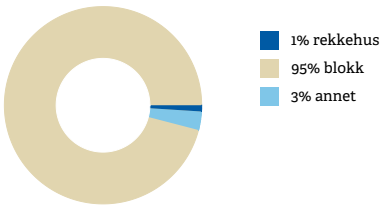
STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

SPORT

Solfjellet ballplass Ballspill	**2 min** 0.2 km
Haugerudtunet sandvolleyball/basket Ballspill	**3 min** 0.2 km
Fresh Fitness Haugerud	**6 min**
SATS Hellerud	**9 min**

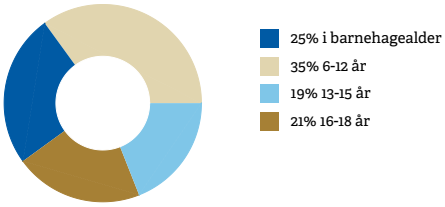
BOLIGMASSE



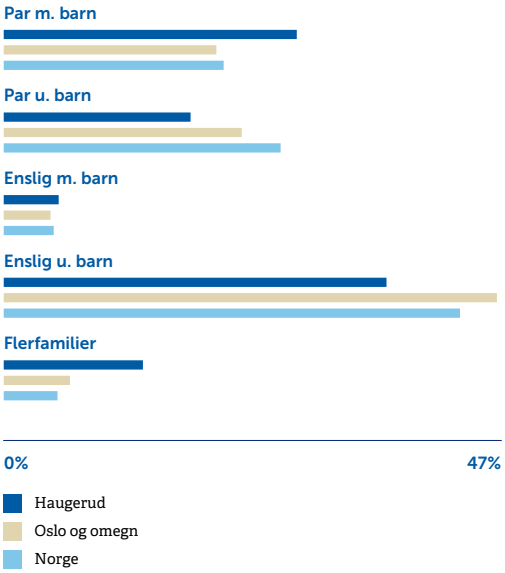
VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	**6 min**
Vitusapotek Tveita senter	**16 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



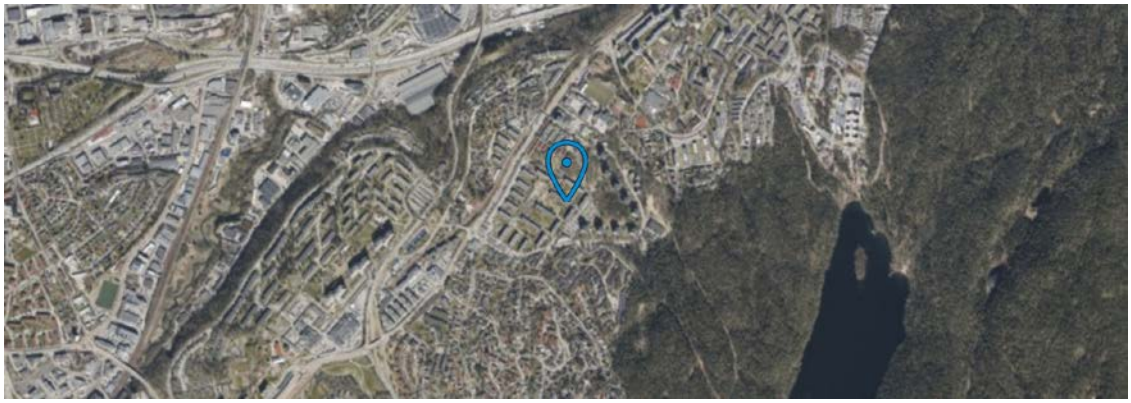
FAMILIESAMMENSETNING

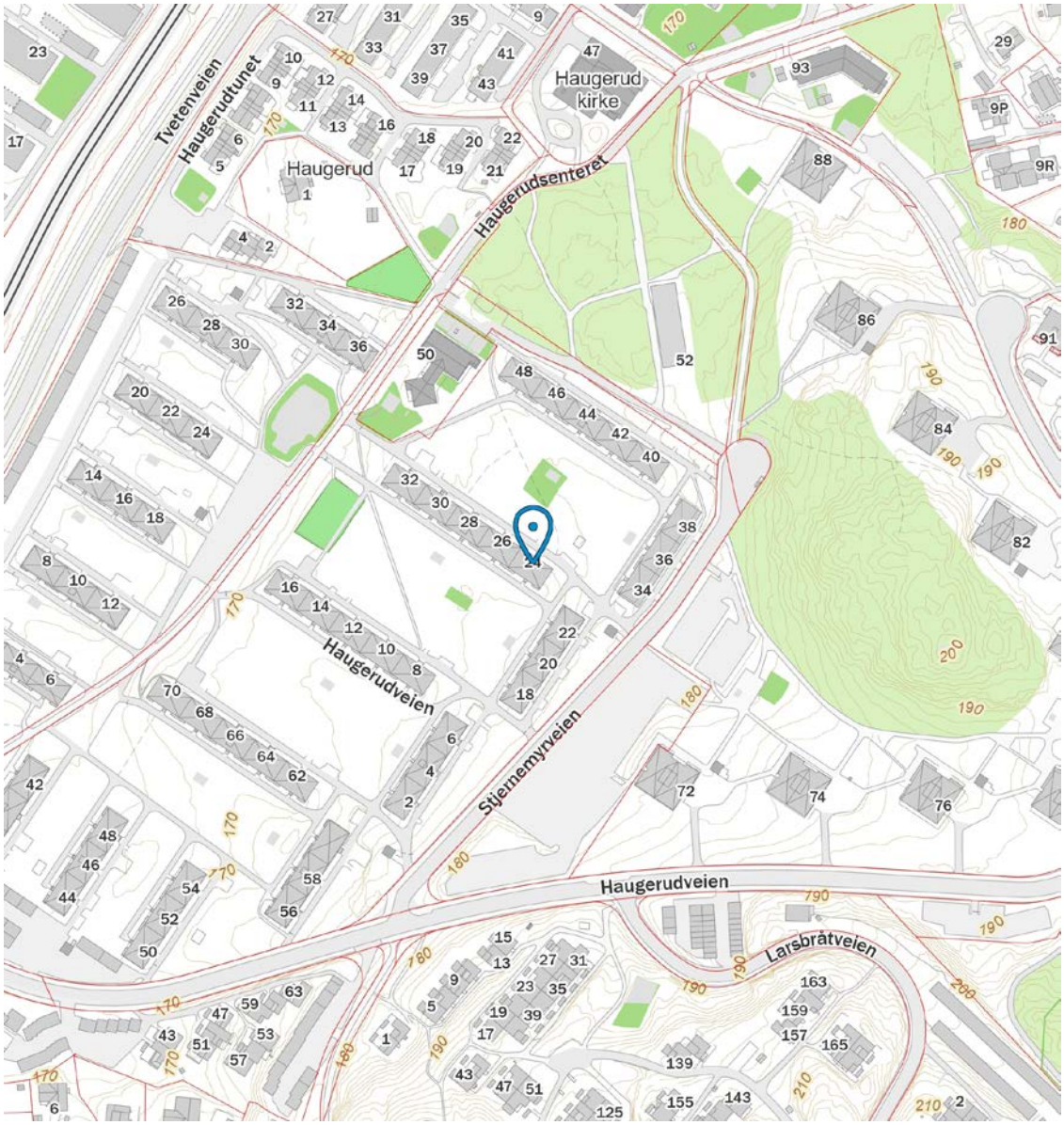


SIVILSTAND

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

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





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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stjernemyrveien 24 , 0673 OSLO
OSLO kommune
gnr. 141, bnr. 101
Andelsnummer 432

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 29.10.2026 **Rapportdato:** 04.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1809 **Referansenummer:** GL1756

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon og takkonstruksjon i betong.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av betong. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Laminat.

- Vegger: Tapet og malt tapet.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,50 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning: Fra ca. 2015, i følge eier.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har radiatorer.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

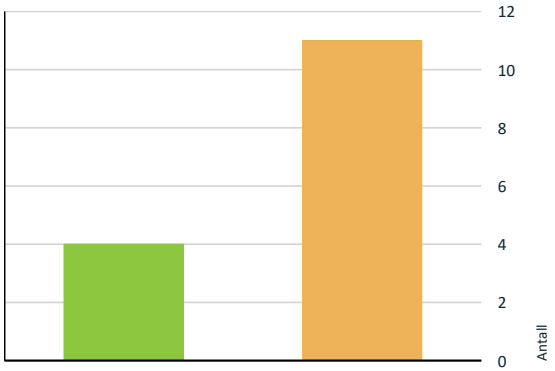
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > 3. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Entrédøren mangler brannklassifisering. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1967

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1995.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

⚠ Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i 1995.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Entrédøren mangler brannklassifisering.

Konsekvens/tiltak

• Dørens evne til å begrense brannspredning er ikke dokumentert. Dersom døren skal fungere som et brannskille, kan utilstrekkelig brannmotstand føre til at brann sprer seg raskere mellom områdene døren skiller. Det bør avklares hvilke brannkrav som gjelder for entrédøren, og om det er behov for oppgradering for å oppfylle kravene.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggtykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverkshøyde er målt til ca. 0,90 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Punktet gjelder videre nevnte forhold.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

• Det er noe svellinger nederst på baderomsdøren og toalettdøren - et normalt symptom på fuktpåkjenninger. Svellinger kan over tid økes, noe som kan gjøre det nødvendig å skifte ut dørbladet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2015.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svertesopp i himlingen på badet.

Konsekvens:
Svertesopp er overflatevekst som kan utvikle seg videre ved vedvarende fuktbelastning. Soppveksten bør fjernes, og årsaken til fuktbelastningen bør avklares for å forebygge tilbakekomst.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det registreres svakt fall på gulvet i rommet.

Dette kan føre til at vann ikke renner som forutsatt mot sluk, og at vann i stedet kan bli liggende på gulvet. Over tid kan dette øke risikoen for fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i støpejern.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 12 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Sluket er plassert nær vegg (mindre enn ca. 300 mm). Dette gir begrenset plass for sikker utførelse av tettesjikt i overgangen mellom gulv og vegg, og tettheten kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll. Løsningen avviker fra anbefalt utførelse.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

• Membranen opplyses å være skiftet, mens sluket er av eldre type. Det foreligger ikke dokumentasjon på at sluk og membran er en godkjent kombinasjon. Overgangen mellom nytt tettesjikt og eksisterende sluk er et område hvor det erfaringsmessig kan oppstå utettheter, og forholdet medfører derfor en noe økt risiko for fuktskade over tid.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Mangler.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



TOALETTROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Mangler.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

• Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber og plast.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Vannledningene i kobber har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

• Det mangler varerør rundt vannledningene av plast til kjøkkenet.

Konsekvens:
Manglende varerør gir redusert beskyttelse ved lekkasje. Lekkasjer fra vannledningene kan dermed føre til fuktskader på omkringliggende materialer.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Ventilator i kjøkken med avtrekk ut gjennom yttervegg.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg, i dette tilfellet er det registrert svakt avtrekk med enkel papirtest.

• Det er registrert ventilator med avtrekk gjennom yttervegger. Det er ikke undersøkt om det er gitt tillatelse til løsningen, som normalt ikke tillates i boligblokker på grunn av mulig sjenanse for naboer.

Konsekvens:
Avkastluften kan gi luktulemper for naboer. Det bør avklares om løsningen er tillatt i dette tilfellet, og om det eventuelt er behov for endringer.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Tilstandsrapport

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.

Vurdering av avvik:
• Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har større mulighet for lekkasjer, men nøyaktig tidspunkt for utskifting er vanskelig å forutsi.
• Reguleringsventilene i boligen er eldre.
Slike ventiler kan bli slitt over tid, noe som kan gi unøyaktig varmeregulering. Utskiftning bør påregnes på sikt, avhengig av tegn på slitasje.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Eier opplyser om at innmat i sikringsskap er skiftet ut i 2015.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på følgende arbeider:
Arbeid utført etter 1.1.1999.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.
• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

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

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

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Entrédøren mangler brannklassifisering.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Det er utført endringer på det elektriske anlegget etter 1999. Samsvarserklæring for arbeidene er ikke fremvist.

Konsekvens: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utførte arbeider på det elektriske anlegget. Det er derfor ikke dokumentert at utførende virksomhet har erklært arbeidene i samsvar med gjeldende sikkerhetskrav. Dersom arbeidene er mangelfullt utført, kan dette medføre varmgang, brann og elektrisk støt.

Det anbefales en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, utført av kvalifisert elektrofaglig personell. Kontrollen erstatter ikke samsvarserklæring for tidligere utførte arbeider.

Konsekvens/tiltak

• Dørens evne til å begrense brannspredning er ikke dokumentert. Dersom døren skal fungere som et brannskille, kan utilstrekkelig brannmotstand føre til at brann sprer seg raskere mellom områdene døren skiller. Det bør avklares hvilke brannkrav som gjelder for entrédøren, og om det er behov for oppgradering for å oppfylle kravene.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

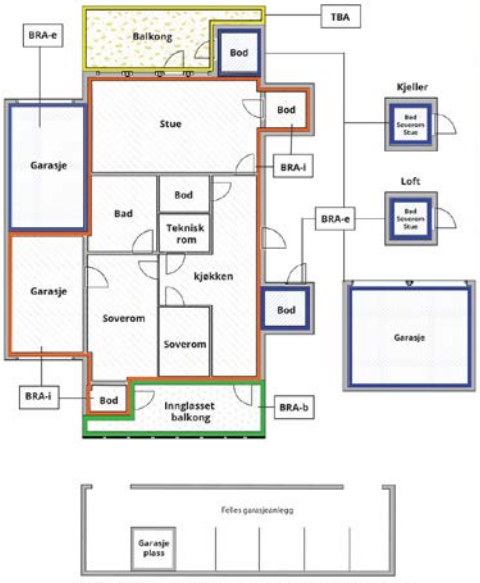
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	91		8	99	
Kjeller		2		2	
SUM	**91**	**2**	**8**		
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, toalettrom, fire soverom, stue, kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Tahir Abbas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101		0	97875.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stjernemyrveien 24

Hjemmelshaver
Haugerud Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948512823			Abbas Tahir

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
432

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Abbas, Tahir
05.11.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Tahir Abbas

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2015
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stjernemyrveien 24
0673 OSLO

0301-141/101/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på bedrift.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Usikker på bedrift.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Skraper og lakk flass noe steder på vindue rammer

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Rør til ventilasjon til mat vifte ble skiftet i 2026

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Kun røret som suger ut lukt og røyk fra maten ble skiftet.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

   Firmanavn: Usikker

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet av sikringer i skapet og lys i huset.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Stovner v/Lene Kristin Standal Andersen
Stovner Senter 3, 0985 OSLO
E-post: lene.andersen@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6041260556 . Vår ref.: 0351-1-3094 Dato: 03.11.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr:	948512823
Andelseier:	Abbas, Tahir
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3094
Adresse:	Stjernemyrveien 24, 0673 OSLO
Andelsnummer:	432
Gnr.	141
Bnr.	101

Borettsinnskudd: Kr. 22 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 85104951.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: - Sikringsordning felleskostnader: Borettslaget har avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Felleskostnadene Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordinære felleskostnader økte sist med 3 % fra februar 2026.
- Parkering og garasje: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Ved salg/kjøp av garasje, må eierskifte registreres og Haugerud Garasjelag informeres (https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/garasjelaget). Det er muligheter for å lade el-bil i garasjene. Garasje kan kun selges til en andelseier i borettslaget som skal overta biloppstillingsplass i bytte. SALG AV GARASJE SKAL VÆRE GJENNOMFØRT FØR BOLIGEN LEGGES UT FOR SALG. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget.
- Kjeller bod (1 stk) følger leiligheten (det skal stå leilighetsnummer på bod-døren).
- Prosjekt avtrekksvarmepumper pågår og skal være ferdig innen utgangen av 2026.
- Boligselskapets hjemmeside: www.haugerudborettslag.no eller Vibbo/haugerud.
- 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 (fra OBOS Nett). Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte Kundeservice tlf. 21 01 61 50 for å registrere seg.
- Vannmålere fra Brunata ble montert i alle 578 leiligheter i 2023. November 2025 ble inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Fra november 2025 utgikk a-kontoinnbetaling, slik at alle leiligheter fra da kun faktureres for faktisk forbruk at individuelt forbruk av varmtvann (fremkommer som energiavregning). Det er ikke målere på radiatorene.
- Lån: Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 27.03.2026 å igangsette et prosjekt med avtrekksvarmepumper i hver blokk som gjenbruker varmen som trekkes ut av alle leiligheter. Låneopptak kr 38 millioner (minus Enova-støtte kr 10 millioner når som utbetales når prosjektet er ferdig). Prosjektet skal være så lønnsomt at energibesparelsen vil være så

stor at den dekker månedlig rente og avdrag på dette lånet. Delutbetaling nr. 1 med kr 6 milliioner fant sted 25.06.2026. Fellesgjeld er oppdatert. Delutbetaling nr. 2 med kr 3 millioner fant sted 24.07.2026. Delutbetaling nr. 3 med kr 10 millioner fant sted 25.09.2026. Vedtak på generalforsamling 2015 og 2019 om omgjøring av fellesboder til kjellerboder + bygging av uteboder. Gjøres i mindre skala - omgjøring av fellesboder til utleieboder og det blir neppe uteboder slik at låneopptak sannsynligvis utgår.
- Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge ved salg (utstyr OBOS Open Net, brannslange/pulverapparat, røykvarslere, tempeatursensor og dørtelefon). Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/ - Bommer: Det er satt opp bommer ved innkjøringer til blokkene. Beboernes oppgangsnøkkel kan benyttes for å åpne bommene, men bommen må låses igjen før man kan få ut nøkelen. Det er ikke lov å parkere utenfor oppgangen slik at man hindrer andre. Det er en liten snuplass utenfor nesten alle blokkene som kan brukes for nødvendig parkering inntil 20 minutter. - Parkeringskort: Ved innflytting, ta kontakt med vaktmester for å få et midlertidig parkeringskort. Samme gjelder hvis du skal ha håndtverker på besøk. - Tips og råd til nye beboere: Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/ - Diverse: Det er ikke lov å rive hele eller deler av betongvegger inne i leilighetene, da dette er bærevegger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11471496-1
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,15%
Restsaldo	10 501 060,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11471496-2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,15%
Restsaldo	14 780 865,00
Innfrielsesdato:	01.01.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856738
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,46%
Restsaldo	1 147 984,00
Innfrielsesdato:	30.08.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207856746
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,46%
Restsaldo	13 915 010,00
Innfrielsesdato:	30.07.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208784072
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,36%
Restsaldo	25 648 092,00
Innfrielsesdato:	30.06.2041
Type rente:	
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 085,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 3 etg.	-30,00	
Balkong	410,00	
Vedlikehold av kjøreveier	42,00	
Bredbånd	119,00	
Felleskostnader	5 544,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	956,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 273,-
Annen formue:	21 487,-
Gjeld:	83 238,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-1
Restsaldo:	20 338,01
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11471496-2
Restsaldo:	25 571,72
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856738
Restsaldo:	2 224,90
Kapitalkostnader:	59,72
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207856746
Restsaldo:	26 951,47
Kapitalkostnader:	259,17
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208784072
Restsaldo:	49 775,64
Kapitalkostnader:	509,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 124 861,74,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 351
HAUGERUD BORETTSLAG

Styrets arbeid

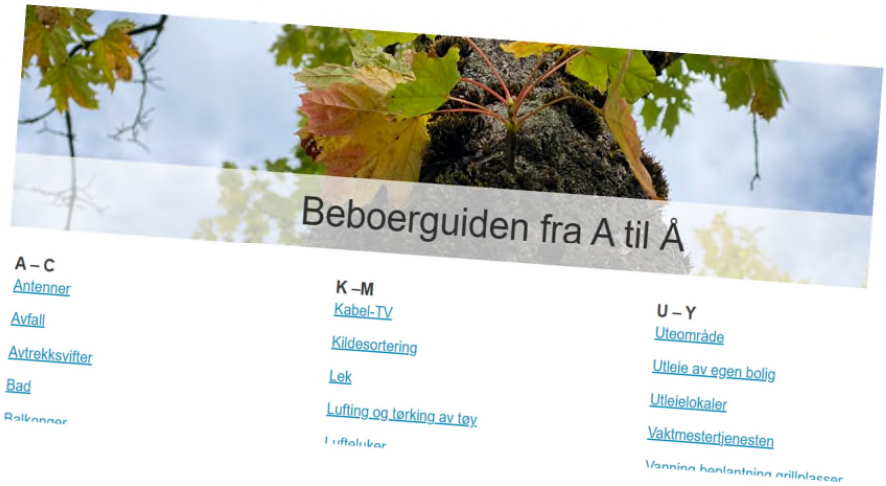
Styret, tillitsvalgte og utvalg, har siden forrige generalforsamling bestått av:

- Styreleder — Jon-Erik Berger
- Nestleder — Mohammed Usman Ali
- Styremedlem — Linda Aasen, Femi Baftii og Ben Dzelili
- Varamedlem — Therese Undlien Taje og Henrik Pettersen
- Valgkomité — Ali Battakh, Tom Erik Trondsen og Mehmet Kacar
- OBOS generalforsamling — Linda Aasen og Mohammed Usman Ali
- Varadelegert OBOS — Ben Dzelili og Henrik Pettersen
- Grøntgruppe — Kim Hoa Kuu, Hedda Fredly, Edita Ticevic og Linda Aasen, samt gode hjelpere Mehmet Kacar, Vjollca Moazzem og Mona Handeland

Styret har i perioden avholdt styremøter 1 gang pr måned og kontormøter ved behov. I tillegg kommer møter med samarbeidspartnere, firmaer, leverandører, beboere, Grønt-gruppa, ansatte, kommunen, mv.

Kommunikasjon skjer pr. e-post (kontor@haugerudborettslag.no) og Vibbo.no/haugerud. Dessuten brukes Facebook til å legge ut informasjon, samt info-skriv fra styret som henges opp på oppslagstavlene.

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder fortsatt all relevant informasjon.
Her finner du bestillingsskjema for nøkler, postkasseskilt og skilt til ringeklokke nederst på siden.
Noe du lurer på – ta en titt på Beboerguiden fra A til Å



Saker

el-billading
Sommeren 2025 ble styret i Haugerud og Solfjellet Borettslag enige om omgjøring av plassen i krysset Haugerudveien/Stjernemyrveien til el-billading. Solfjellet beholder 14 plasser de fortsatt leier av oss, mens 22 plasser omgjøres til ladeplasser for el-bil for beboere og gjester i borettslagene.

Etter anbudsrunde, ble avtale med Elaway ble inngått. Gravearbeidene ble utført av Steinbakken Entreprenør AS, mens det elektriske ble utført av Oslo Akershus Elektro og Klima AS.
Ladeplassene sto klare for bruk i november 2025 og ladeprisen er satt slik at kostnader og den totale investeringskostnaden på kr 1 205 097 dekkes inn over tid.

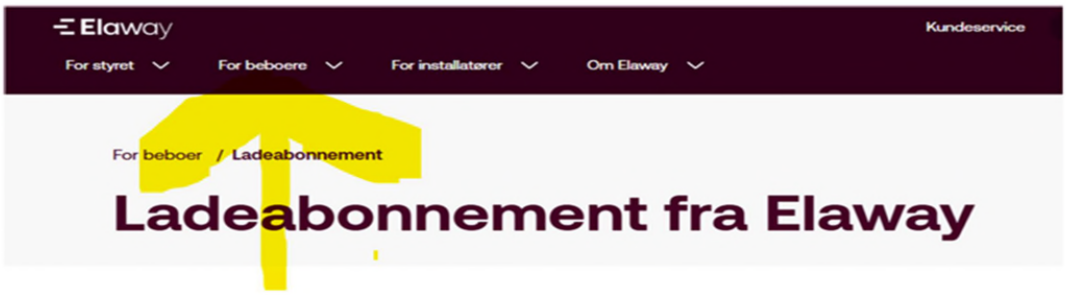
Lademuligheter på Haugerud:

- ✓ på parkeringsplassen i krysset Stjernemyrveien/Haugerudveien (se brukerveiledning på neste side).
- ✓ i garasjelagets garasjer.
- ✓ på kommunale ladeplasser i Haugerudveien, innerst i Stjernemyrveien og Haugerudhagan.
- ✓ i parkeringshuset til Solfjellet Borettslag (mulig å leie fast plass).

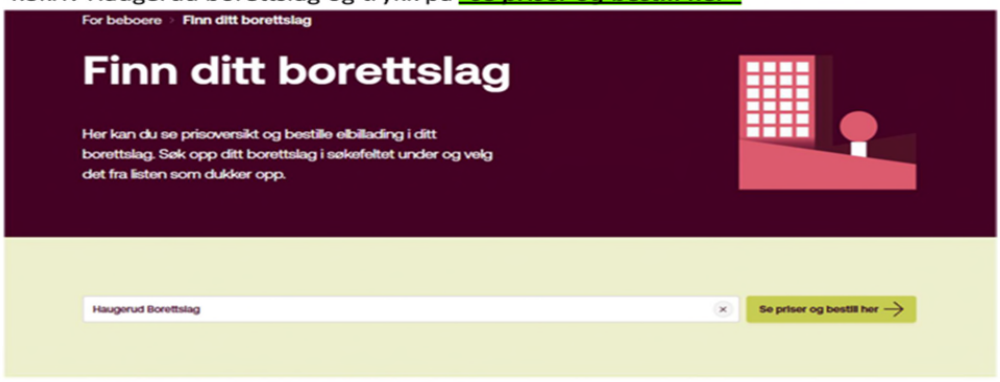
1. Gå inn på siden til El-Away: https://elaway.io/no
2. velg «For beboere», se bilde nede



3. Trykk på rullgardinen Øverst til venstre merket for beboere og velg ***«bestill Lading»***



4.Skriv Haugerud borettslag og trykk på ***"se priser og bestill her»***



5. trykk på ***ladeabonnement Felles lader***
6. Trykk på fortsett til registrering.
7. Opprett bruker, ved å taste inn mailadresse og passord.
8. Legg inn betalingskort for betaling av abn. Og strøm, velg lader og start lading.
9. hvis du trenger hjelp kan El-Away kontaktes her:
   https://elaway.io/no/kundeservice

Avtrekksvarmepumper
Som nevnt i forrige årsrapport, blei fjor gjennomført energikartlegging av borettslaget. Av rapporten fremkom flere forslag til mulige energi-tiltak, men de fleste vil ikke være økonomisk lønnsomme å gjennomføre.



Bergvarme var et mulig tiltak, men dette er foreløpig ikke aktuelt som følge av at vi er bundet til fjernvarme med Hafslund Celcio noen år til. Avtrekksvarmepumper for gjenvinning av varme fra våre takvifter, var et annet tiltak som vil være lønnsomt. Solfjellet Borettslag var da allerede i gang med et prøveprosjekt, og OBOS Prosjekt ble bedt om å se på saken for vår del.

Ved å installere varmepumper, kan vi hente tilbake en betydelig del av denne energien som forsvinner ut gjennom ventilasjonen og bruke den på nytt til oppvarming og varmtvann i borettslaget.
I beslutningsunderlaget ble årlig energiforbruk 6 723 719 kWh lagt til grunn, og beregningene for løsningen viser en energi-besparelse på om lag 3,7 millioner kWh pr. år. Løsningen reduserer energiforbruket og senker driftskostnaden.

En anbudsprosess ble startet og 5 firmaer var på tilbudsbefaring. Vi mottok tilbud fra Dråpe AS, Nordisk Energi-kontroll AS og Andenæs VVS AS, hvor Dråpe hadde det beste totale tilbudet pga. pris, sin erfaring og bruk av egne ansatte. Prosjektet koster ca. 38 millioner, men vi har fått tilsagn om støtte fra Envoa med kr 10 millioner.
Etter et beboermøte ble avholdt 24. mars og OBOS Prosjekt Dråpe AS orienterte om saken. Deretter ble saken forelagt ekstraordinær generalforsamling. 150 beboere deltok, hvorav 98 stemte for og 30 mot.
Oppstart skjer i mai 2026 og prosjektet er ventelig ferdig i løpet av høsten.

Månedlig avregning varmtvann
Høsten 2025 ble det inngått avtale med EcoGuard Norge As om månedlig avregning av individuelt forbruk av varmtvann. (Tidligere avtale med Brunata var avregning 1 gang pr år).

Kostnadsmessig er det omtrent samme pris som Brunata, men fordelen ingen store etteroppgjør, beboerne forhåndsbetaler ikke a-konto, faktura gjelder en nylig periode, enklere ved eierskifte og utflytting, samt mindre administrasjon.

A-konto varmtvann ble fjernet med virkning fra november 2025. På fakturaen fremgår nå kun månedlig energi-avregning som viser faktisk forbruk 2 måneder tilbake (f.eks. april-faktura viser forbruk for februar) med et fratrekk for lengre reisevei varmtvann for de som bor i 2, 3 og 4 etasje.

Kle inn trappeoppganger mellom 3 og 4 etasje
Da deler av fasaden i Haugerudvn. 70 raste ut i januar 2024, ble teglforbledningen i alle trappeløp sikret. Innvendig ble det mellom 3 og 4 etasje montert stålbjelker som sikring ble festet i, men det det var mange som mente det ikke så ikke spesielt pent ut.

Derfor ble det innhentet tilbud på å kle inn disse bjelkene og BK Snekker og Tømrer AS fikk jobben. Alle 59 oppganger ble isolert og kledd inn med gipsplater. Arbeidene kom på kr 950 000 inkl. mva.

Takvifter og støy
Det har kommet inn noen klager på støy fra ventilasjonsanlegget.
I den anledning, ble det utarbeidet en rapport fra Glava AS som kom med forslag til støydempende tiltak.

Et enkelt tiltak i form av isoleringsarbeider, ble utført av Bryn Byggklima AS på taket i Stjernemyrvn. 44 høsten 2025, noe som medførte mindre støy. Men pga. prosjekt avtrekksvarmepumper, er evt. utbedring av øvrige vifte-rom satt på vent.

Støydemping fra tekniske rom (S18 og H42)
Styret har mottatt klage på støy fra teknisk rom i kjelleren i Haugerudvn. 42 og i Stjernemyrvn. 18. Borettslagets rørlegger Brødrene Larsen VVS ble satt på saken for utbedring.

Nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40
Det er skiftet nedtappingsventil i Stjernemyrveien 40 etter en vannlekkasje i 2025.
Ventilene er fra byggeåret (1960-tallet) og vurderes derfor skiftet ut i løpet av 2026.

Søppelbrønner
Et tilbakevendende problem med hensetting av avfall utenfor våre søppelbrønner. Særlig mengden papp og papir har økt de senere år som følge av netthandel. Styret vurderer derfor å gjøre noe med innkastlukene på papirbrønnene, da papp ofte blir sittende fast.



Mulige løsning er å bytte innkastluker eller øke kapasiteten. Dette koster imidlertid kroner, så vi oppfordrer til å rive opp papp i mindre biter slik at det ikke setter seg fast i selve innkastet. Kapasiteten i brønnen blir også bedre utnyttet – papp er mye luft og ved å brette/rive opp tar den mindre plass.

Oppdager du at noe sitter fast i innkastet, så er det fint om man kan hjelpe til med å stake opp.

Oppgradering av lys i noen oppganger og i kjellere
Når lys-styring i oppgangen går i stykker, blir disse nå erstattet av lamper med innebygd lys-styring.

I kjellergangene har vi gamle lyspærer som ikke er mulig å få kjøpt lenger. Når behov for å skifte lamper oppstår, gjemmer vaktmester på gamle pærer som virker og gjenbruker disse når lyspærer i andre kjellerganger går.

El-sjekk
Våren 2026 mottok vi rapport mottatt fra borettslagets elektriker Flexibel AS om kontroll av el-anlegg i fellesareal (innendørs og utendørs). Rapporten viser ingen alvorlige avvik TG3, men hele 53 avvik TG2. Dette gjaldt jordfeilbrytere, dokumentasjon av inntak, jordfeilvarslere, fordelinger (kabelgjennomføringer/ sikringsskap ikke ryddig og rengjort), belysning ikke funnet i orden, kabler og ledninger ikke korrekt installert, belysningsutstyret er ikke montert i tråd med produsentens monteringsanvisning, utstyr/anleggsdel er montert feil og stikkontakter ikke funnet i orden.

Avvikene er i skrivende stund utbedret/står på planen til å bli utbedret.

Nytt kjøkken på vaktmesterkontoret
Våren 2025 ble det kjøpt inn nytt kjøkken på vaktmesterkontoret. Hybelkjøkkenet som var der, var trolig fra byggeåret og nødvendig å skifte ut.
Det ble kjøpt inn nytt kjøkken fra IKEA og i løpet av sommeren/høsten, monterte vaktmester opp dette ved ledige stunder. Dette kom på ca. kr 57 000 inkludert nytt kjøleskap. I tillegg kommer rørleggerarbeider inkl. flytting av 1 radiator på ca. kr 33 000, samt elektrikerarbeider på ca. kr 30 000.

Ny vei til Stjernemyra barnehage er ferdig
Ny tilførselsvei fra snuplassen innerst i Stjernemyrveien ned til Stjernemyra barnehage er (etter mange års planlegging) endelig fullført. Parkeringsplasser foran barnehagen er etablert for de som skal hente og levere i barnehagen, ikke for andre (se skilting). Det er kommet opp belysning langs veien og den er blitt asfaltert.

Det som imidlertid mangler i forhold til den opprinnelige planen, er en planlagt bom.
Denne skulle stå åpen i barnehagens åpningstid og så stenges slik at man unngår kjøring og parkering. Styret håper kommunen finner midler til denne, da vi har mottatt klager på både kjøring og parkering på denne tomten. Haugerudparken (som veien går gjennom) eies av Oslo kommune og det er sendt flere henvendelser til Oslobygg KF, både fra styret og beboere om saken.

Norgespris på strøm
Høsten 2025 tegnet styret avtale om Norgespris på strøm til borettslagets fellesarealer, samt på fjernvarmen (varmtvann og fyring). Prisen er bundet til 50 øre/kWh inkl. mva. ut 2026.
Norgespris har vist seg lønnsomt unntatt perioder om sommeren når prisen tidvis har vært under 50 øre.
Med et budsjett på nærmere 10 millioner i energikostnader, har borettslaget så langt har spart en del penger på denne avtalen.

OBOS Net – TV og bredbånd
Avtale om bredbånd og TV med OBOS (Open) Nett og RiksTV løper til 2027. Inkludert i avtalen er internetthastighet 1000/1000 og TV-pakke «Favoritter 3» fra RiksTV.

Se https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer for nærmere info om kundeservice, TV-pakker, mv.

P-Service – Parkeringskontroll
Parkeringskontroll av gjesteparkering og på våre gang- og kjøreveier, utføres av P-Service.

På gjesteparkeringen skal alle gjester registrere seg elektronisk eller legge Gjesteparkeringskort synlig i bilen.
Tast inn https://gjest.pservice.no i din nettleser og følge anvisning steg for steg.

For ytterligere informasjon, se https://haugerudborettslag.no/praktisk-informasjon/parkering/

HMS – søppel i fellesrom i kjeller og under kjellertrappa
Igjen nevner tilbakevende problem med hensetting av avfall i fellesareal i kjelleren. I mange blokker er det bra, mens i andre blokker er det fult av søppel. Flere fellesrom er derfor avstengt etter at det er gått HMS-runde.

Vi oppfordrer alle til å ta en titt i kjelleren og rydde opp der det er behov.
Se https://haugerudborettslag.no/fellesrom-trapperom-og-dorer-2/ for nærmere info om fellesrom.

Utleie av fellesrom
Sak om utleie av fellesrom i kjeller ble fremmet ble for ordinær generalforsamling i 2025. Bomberom (oppfyller ikke dagens krav til tilfluktsrom) beholdes som fellesrom til sykler. Forslaget fikk ikke flertall og ble ikke vedtatt.

Det er kommet nytt forslag til årets generalforsamling, så styret anbefaler at beboerne stemmer FOR.
Vi blir da kvitt problemet med avfall i fellesrom, de som trenger ekstra bod-plass får muligheter få leie ekstra bod, samt at utleie gir borettslaget ekstra leieinntekter.

Ny leverandør av snørydding
Etter anbudsinnhenting fra 4 firmaer, vedtok styret å bytte leverandør av snørydding.
Bygårdsservice var rimeligst, men de brøyter kun 1 gang pr døgn. De har også en rekke andre kunder slik de også brøyter for og erfaringen fra forrige sesong var at det kan ta lang tid innen de kommer.

JT Bygg og Eiendom hadde nest lavest pris og ble valgt som ny leverandør. Dette er et mindre selskap og har kun Haugerud Borettslag som eneste kunde for snørydding. Erfaringen fra siste sesong er god, men noen småsaker er tatt opp med firmaet etter evaluering av sesongen 2025-2026.

Rapport om Grøntgruppas arbeid i 2025
Grøntgruppa i Haugerud borettslag består av seks frivillige beboere som tar litt ansvar for grønt-områdene, nå når borettslaget ikke har gartner.

Arbeidet som gjøres skjer etter følgende prinsipper:
- Bærekraft: Alle planter som tilføres skal være pollinatorvennlige og helst økologiske
- Inkludering av beboere i alle aldre på dugnader og annet – for følelse av eierskap, ansvar for og glede av våre felles grøntområder

I 2025 arrangerte gruppa to dugnader – én i mai og én i oktober. Grøntgruppa tok ansvar for planlegging, innkjøp av planter, utstyr og servering, og sørget for kontinuerlig informasjonsarbeid til beboere.

På dugnaden i mai ble det plantet spiselige vekster i borettslagets 17 plantekasser, det ble plantet flerårige rhododendron rundt ballettdanser-statuen, og stauder i kassene ved trimplassen. Det ble også etablert et forsøk med stein-bed med stauder rundt 10 utvalgte trær i borettslaget, for å sjekke om trærne våre da vil bevares bedre (hindre at gressklipper kjører inn i og skader dem), og for å etablere flere bed med pryd-blomster i nabolaget.

På dugnaden i oktober ble det ryddet i plantekassene, og ryddet søppel og rusk.
På begge dugnadene ble det servert halal og vegetar middag, servert fra lokale bedrifter. I tillegg sponset Kiwi Hellerud og Rema 1000 Hellerud dugnaden med frukt og is.

Dugnadene ble støttet av Grønne midler fra Bydel Alna.

Gjennom 2025 har Grøntgruppa også jobbet for å få skiftet ut de slitte gjerdene rundt borettslaget. (Penger til prosjektet ble innvilget etter søknad til Groruddalssatsingen, Oslo kommune i 2024.) Grøntgruppa har samarbeidet med landskapsarkitekt, fått innhentet anbud fra entreprenører, og ledet arbeidet med entreprenør fram til ferdigstillelse (i 2026). Store deler av borettslaget har nå fått nye gjerder. Det blir også plantet klatreplanter langs noen av dem for et grønnere og penere inntrykk av borettslaget. Planen er å søke mer penger for å få skiftet også de siste gjerdene i 2027.

Grøntgruppa hadde seks møter i 2025, og løpende kontakt i chatgruppe gjennom året. I tillegg stilte representanter fra Grøntrguppa på tre styremøter i Haugerud borettslag, og har hatt løpende kontakt med styret og daglig leder på mail og telefon.

Styret retter en stor takk til Grøntgruppa som har bestått av Hedda, Kim og Edita, Mehmet, Mona og Vjollca, samt Linda fra styret.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HAUGERUD BORETTSLAG
ORG.NR. 948512823, KLIENTNR. 351

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 738 711**	**12 284 215**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 482 989	3 915 578
Tilbakeføring av avskrivning	14	59 272	104 155
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-349 800	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-3 610 545	-10 537 602
Innsk. øremerk. bankkto		-25 181	-27 635
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**3 556 735**	**-6 545 504**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 295 446**	**5 738 711**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	11 933 869	10 094 055
Kortsiktig gjeld	-2 638 423	-4 355 344
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**9 295 446**	**5 738 711**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	37 248 392	36 755 095	36 671 000	38 301 000
Ladeinntekter elbil		6 439	0	0	100 000
Andre inntekter	3	76 745	422 712	1 400 000	1 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**37 331 576**	**37 177 807**	**38 071 000**	**39 401 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 291 302	-1 081 399	-1 300 000	-1 335 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-550 000	-600 000
Avskrivninger	14	-59 272	-104 155	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-28 375	-25 875	-30 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-1 128 060	-1 084 675	-1 140 000	-1 180 000
Konsulenthonorar		-389 887	-58 898	-500 000	-500 000
Drift og vedlikehold	7	-3 666 379	-6 755 612	-4 500 000	-4 500 000
Forsikringer		-2 141 050	-1 854 033	-2 130 000	-2 285 000
Kommunale avgifter	8	-6 885 137	-6 302 176	-7 150 000	-7 030 000
Etableringskostn el-bil		-27 674	0	0	0
Energi/fyring	9	-6 788 039	-6 958 096	-7 700 000	-7 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 988 155	-3 015 435	-2 200 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	10	-3 107 044	-3 287 327	-3 316 000	-3 094 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-28 050 374**	**-31 052 682**	**-30 571 000**	**-30 529 000**
DRIFTSRESULTAT		**9 281 202**	**6 125 125**	**7 500 000**	**8 872 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	492 619	621 969	200 000	235 000
Finanskostnader	12	-2 290 832	-2 831 516	-2 600 000	-2 025 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 798 213**	**-2 209 547**	**-2 400 000**	**-1 790 000**
ÅRSRESULTAT		**7 482 989**	**3 915 578**	**5 100 000**	**7 082 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		7 482 989	3 915 578		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	14	369 884	79 356
Øremerkede bankinnskudd		1 087 444	880 197
SUM ANLEGGSMIDLER		**136 263 743**	**135 765 968**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		85 282	20 395
Forskuddsbetalte kostnader		118 645	102 829
Driftskonto OBOS-banken		2 975 640	3 006 191
Driftskonto OBOS-banken II		30 277	18 282
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 828	32 542
Sparekonto OBOS-banken		8 689 197	6 913 816
SUM OMLØPSMIDLER		**11 933 869**	**10 094 055**
SUM EIENDELER		**148 197 613**	**145 860 023**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		87 960 630	80 477 640
SUM EGENKAPITAL		**88 018 430**	**80 535 440**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 770 688	48 381 233
Borettsinnskudd	16	11 752 200	11 752 200
Annen langsiktig gjeld		1 017 871	835 805
SUM LANGSIKTIG GJELD		**57 540 759**	**60 969 238**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 321 096	1 515 622
Skyldige offentlige avgifter	17	75 369	68 174
Påløpte renter		318 903	382 307
Påløpte avdrag		0	798 983
Energiavregning	18	789 488	1 504 305
Annen kortsiktig gjeld	19	133 568	85 952
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 638 423**	**4 355 344**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**148 197 613**	**145 860 023**
Pantstillelse	20	101 981 500	101 981 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2026
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Mohammed Usman Ali /s/ Femi Baftii /s/

Linda Aasen /s/ Ben Dzelili /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

FORDRINGER/SKATTETREKKSKONTO
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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	33 207 679
Balkongtillegg	2 843 350
Fradrag for lengre reisevei varmtvann til 2 etg.	-220
Bredbånd	825 265
Vedlikehold av kjøreveier	291 270
Utleielokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**37 248 392**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Leie av salgsplass for juletrær julen 2025	18 168
Strømforbruk ifb. juletresalg julen 2025	1 200
Leieinntekter p-plasser (Solfjellet Borettslag)	55 877
Forsøplingsgebyr beboere	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**76 745**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-835 306
Overtid	-34 947
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-42 000
Påløpte feriepenger	-105 366
Arbeidsgiveravgift	-224 149
Pensjonskostnader	-11 212
LO/NHO-ordningen (AFP)	-17 644
O/U premie	-1 359
Yrkesskadeforsikring	-2 800
Andre personalkostnader	-16 519
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 291 302**

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 2024/2025	-550 000
SUM STYREHONORAR	**-550 000**
I tillegg har styret fått dekket møtemat ifb. styremøter (inkludert under andre driftskostnader)	-10 289

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-28 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-28 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Steinbakken entreprenør AS (gunnarbeider ladeplasser el-bil)	-185 375
Oslo Akershus Elektro og Klima AS (el-arbeider ladeplasser)	-642 248
BK Snekker og Tømrer AS (tildekking av stålbjelker i 59 oppganger)	-959 688
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 787 311**
Drift/vedlikehold bygninger	-279 353
Drift/vedlikehold VVS	-188 280
Drift/vedlikehold elektro	-207 449
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-212 381
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-70 293
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 563
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 153
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-57 644
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-516 659
Kostnader leiligheter, lokaler	-218 668
Egenandel forsikring	-90 000
Kostnader dugnader	-26 626
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 666 379**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-4 822 016
Renovasjonsgebyr	-2 063 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-6 885 137**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Månedlig energiavregning	-115 600
Elektrisk energi	-660 099
Fjernvarme (radiatorer)	-6 012 340
SUM ENERGI / FYRING	**-6 788 039**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-283 960
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 727
Annen leiekostnad	-86 085
Håndverktøy	-6 142
Diverse utstyr	-5 077
Annet driftsmateriale	-79 314
Lyspærer og sikringer	-11 873
Vaktmestertjenester	-16 816
Vakthold	-1 103
Renhold ved firmaer	-966 168
Snørydding	-852 083
Gressklipping	-423 725
Andre driftskostnader	-96 777
Kontor- og datarekvisita	-1 502
Trykksaker	-15 997
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 289
Andre kontorkostnader	-6 743
Telefon, annet	-18 467
Porto	-215
Drivstoff	-22 834
Vedlikehold biler/maskiner	-48 785
Kontingenter	-116 700
Gave, ikke fradragsberettiget	-16 863
Bank- og kortgebyr	-3 070
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-729
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 107 044**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	184 794
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	300 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	22
SUM FINANSINNTEKTER	**492 619**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-563 995
Pantegjeldsrenter	-793 998
Pantegjeldsrenter	-87 775
Pantegjeldsrenter	-837 431
Renter på leverandørgjeld	-1 379
Andre rentekostnader	-6 253
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 290 832**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	46 732 700
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	84 641 414
SUM BYGNINGER	**131 374 114**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Ladeanlegg, tilgang 2025	349 800	
Avskrevet i år	-3 922	
		345 878
Aktivitetsplass, tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-367 336	
Avskrevet i år	-55 350	
		0
Garasjeanlegg (kostpris)	24 000	
		24 000
Traktor, tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-218 855	
		1
Snøfreser, tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Avfallsanlegg, tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass, tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 805 874	
		3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**369 884**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-59 272**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	17 350 044	
Nedbetalt i år	1 027 822	
		-11 946 134
Husbanken, flytende rente pr. 31.12.25 var 4,05 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	27 224 391	
Nedbetalt i år	1 446 719	
		-16 814 890
OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 292 380	
Nedbetalt i år	305 256	
		-1 402 364
OBOS-banken AS, flytende rente pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2020	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	4 018 390	
Nedbetalt i år	830 748	
		-14 607 300
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 770 688**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 752 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 752 200**

NOTE 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-34 828
Skyldig arbeidsgiveravgift	-40 541
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-75 369**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING VARMTVANN
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a-konto) 01.05.2025 - 31.10.2025	-2 141 400
SUM INNTEKTER	**-2 141 400**

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann) 01.05.2025 - 31.10.2025	1 351 912
SUM KOSTNADER	**1 351 912**

SUM ENERGIAVREGNING	**-789 488**

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 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-105 366
Forskuddsbetalte felleskostnader	-28 202
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-133 568**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	44 770 688
TOTALT	**56 522 888**

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

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	**134 806 415**

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGERUD BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 146.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jon-Erik Berger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mehmet Kacar og Tom Erik Trondsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **117**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkalling til ordinær generalforsamling skal skje høyst 20 dager før og senest 8 dager før møtedato.

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

Antall stemmer for vedtaket: **114**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **105**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorar til styret

Godtgjørelse for styret for styreperioden 2025-2026 foreslås satt til kr 600 000 eller kr 625 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 625 000

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **93**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **36**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til varamedlemmer for møtedeltakelse

Honorar til varamedlem for styremøtedeltakelse foreslås satt til kr 600 pr møte.

Forslag til vedtak:
Varamedlemmers godtgjørelse settes til kr 600 pr. styremøte de har deltatt i (perioden mai 2025 til mai 2026).

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **78**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorar til oppgangskontakter

Oppgangskontaktene er en viktig informasjonskanal mellom beboerne og styret. Dette er engasjerte beboere som har lokale kunnskaper om egen oppgang/blokk og bidrar bl.a. ved dugnader, vedlikehold og klagesaker.

De tar også imot nye andelseiere i boretts laget og overleverer styrets velkommen-brev til nye beboere. Det er løpende kontakt mellom oppgangskontakter og styret, samt at det avholdes samarbeidsmøter ved behov.

> **Forslag til vedtak:**
> Oppgangskontaktenes godtgjørelse settes til kr 1 000 pr. oppgang (perioden mai 2025 til mai 2026).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **73**
Antall stemmer mot vedtaket: **42**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag A - Utleie av fellesrom

Fremmet av: May Liss og Halvor Urang, Stjernemyrveien 6

Vi har i dag mange fellesrom i blokkene, både små og store, mange av dem er stengt av eller ikke lenger mulig å ta i bruk da de er fulle. I flere omganger over flere år han man varslet beboere om å rydde disse fellesrommene uten at dette skjer. Dette kan løses på følgende måte.

Det hadde vært fint om beboere i gjeldende blokker med fulle/avstengte rom, som ønsker å rydde fellesrom, kan få mulighet for å leie rommet i ettertid så lenge man bor i borettslaget og i gjeldene oppgang.

Dersom flere i oppgangen er interesserte i samme rom,

- kan styret vurdere å leie ut rom på ansiennitet

- foreta loddtrekning

- eller interessenter kan få dele på et rom dersom det er hensiktsmessig

Bomberom kan beholdes slik de er, men dedikeres til sykler og evt. barnevogner.

Tidligere søppelrom som finnes i alle oppganger kan man også vurdere å leie ut, men disse må antagelig bygges om før de kan leies ut. Dette bør eventuelt styret vurdere om skal skje ved en forespørsel om utleie.

Utleiepris foreslås til kr. 300,- for små rom og kr. 500,- for større rom. Utleieprisen kan eventuelt indeksreguleres ved behov.

Borettslaget må ha tilgang til alle kjellerrom som leies ut. Dette kan de få ved at leietaker leverer kopi av nøkkel til vaktmester som oppbevarer denne i låst nøkkelskap.

Leieavtale inngås mellom borettslaget og leietaker før leieforholdet starter.

Rydding av rommet ved oppstart og avslutning av leieforholdet, vil være leietakers ansvar. Det samme gjelder bytte av lås.

Styrets innstilling
Det har lenge vært praktisert at beboerne kan lagre gjenstander som brukes jevnlig i fellesrom i kjelleren, mot at det merkes med navn og telefonnummer.

Ordningen med lagring i fellesrom har imidlertid gjennom årene sklidd kraftig ut. Det som lagres er ofte ting som er kjekt å ha, men sjelden eller aldri vil bli brukt igjen. I tillegg lagres ting som ikke skal lagres i fellesrom - vi kan bla. nevne oppussingsavfall, bildekk, elektriske artikler, maling, madrasser, poser med klær, ...

1. Ordningen fungerer ikke lenger.
2. Mange steder flyter det over med avfall.
3. Utleie av bod til de som trenger lagringsplass vil gi ekstrainntekter til borettslaget.

Styret støtter derfor forslaget om omgjøring av fellesrom i kjelleren og anbefaler generalforsamlingen å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:
Fulle/avstengte fellesrom i kjellere kan leies ut til beboere som bor i oppgangen. Andre kjellerrom i oppgangen kan vurderes for utleie dersom styret finner dette hensiktsmessig. Unntak gjelder for bomberom og andre små rom som benyttes til annet formål.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **82**
Antall stemmer mot vedtaket: **45**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag B - Dørtelefoner

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Dagens dørtelefoner er gamle og utdaterte.

Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag/forespørsel er om styret kan innhente tilbud på nye og bedre.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **36**
Antall stemmer for vedtak 2: **83**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag C - Solgardinen på verandaen

Fremmet av: Anita Myhre, Haugerudveien 8

Solgardinen på verandaen begynner å bli gamle og slitt, selve gardinen har hos oss begynt å løsne på siden.

Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

Økonomisk dekkes dette av egen post på husleia.

Styrets innstilling
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag/forespørsel er om styret kan vurdere behov/ønske om ny solgardin og innhente tilbud. I tillegg har den aldri vært topp iht sol.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **18**
Antall stemmer for vedtak 2: **98**
Antall blanke stemmer: **30**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag D - Bygge heis i Haugerud Borettslag

Fremmet av: Fesihaye Misgen Kuwan, Stjernemyrvn 24

Vi trenger heis slik beboere kunne bo så lenge i deres hjem. Det er viktig eldre folk kunne bevege hvor de vil og når det vil. De må ikke flytte på grunn av trappene eller de skal ikke sitte hjemme. Fjern postkassene og trekk inngangsdøra til. veien. Da er det plass til heis.

Styrets innstilling
Etter en samlet vurdering anbefaler styret at tiltaket **ikke gjennomføres**, med følgende begrunnelse:

- **Svært høye kostnader**
  Installasjon av heis i eksisterende bygningsmasse vil medføre betydelige investeringskostnader. I tillegg kommer økte løpende kostnader til drift, service og vedlikehold. Dette vil gi en merkbar økning i felleskostnadene for alle andelseiere.
- **Begrenset nytteverdi**
  På grunn av bygningenes utforming og eksisterende trappeløp, vil det ikke være mulig å etablere en heisløsning som gir full trinnfri adkomst til alle leiligheter. Beboere vil fortsatt måtte benytte trapper i deler av adkomsten.
- **Uforholdsmessighet mellom kostnad og effekt**
  Når tiltakets kostnader vurderes opp mot den begrensede forbedringen i tilgjengelighet, mener styret at investeringen ikke er forsvarlig for borettslaget som helhet.
- **Alternative tiltak bør vurderes**
  Styret mener at det vil være mer hensiktsmessig å vurdere andre, mindre kostnadskrevende tiltak for å bedre tilgjengeligheten der behovet er størst. Trappeheis finnes allerede i flere oppganger kan søkes om via

NAV Hjelpemiddelsentral ved varig og vesentlig redusert funksjonsevne. Kommunen hjelper med vurdering, utprøving og søknad.

Dersom generalforsamlingen skulle stemme forslaget, vil styret innhente tilbud og legge frem for en ny generalforsamling.

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

Antall stemmer for saken: **8**
Antall stemmer mot saken: **121**
Antall blanke stemmer: **17**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Det installeres heis i Haugerud Borettslag
>
> Forslag til vedtak 2:
> Styret innhenter tilbud og saken legges frem for en ny generalforsamling

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **69**
Antall blanke stemmer: **17**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Forslag E - Retningslinjer for valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

Det foreslås å innføre egne retningslinjer for valgkomitéen i borettslaget. Valgkomiteen har en viktig funksjon i borettslaget vårt, fordi den skal skaffe mest mulig kompetente kandidater til et styre og dermed sørge for effektiv og ryddig forvaltning av beboernes felles ressurser. Det er viktig for demokratiet i borettslaget at det finnes tydelige regler for valgkomiteens arbeid. Som det står på borettslagets nettsider: «Valgkomiteen er faktisk det viktigste arbeidet som gjøres i borettslaget».

I dag finnes ingen slike retningslinjer, mens det finnes for styret. Oslo og omegn boligforvaltning har mye god informasjon om valgkomitéarbeid. https://www.obf.no/styrearbeid/valgkomiteen

Forslaget under er basert på deres retningslinjer.

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
-

UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.

- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Retningslinjene vedtas
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **94**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Forslag F - Vedtektsendring - beskrivelse av valgkomiteen

Fremmet av: Cato Fossum, Stjernemyrveien 4

I dag er valgkomiteens arbeid ikke beskrevet i vedtektene til borettslaget. Det bør det være. Vedtektene skal gi et dekkende bilde av reglene i borettslaget, og valgkomiteen har faktisk ansvaret for å innstille til valg av styre. Valgkomiteen har en også viktig demokratisk funksjon som bør være regulert på lik linje med styrearbeid. Alle i borettslaget er tjent med at valgkomiteen er uavhengig og jobber for å skaffe best mulig kandidater til vervene.

Det er vanlig praksis at i borettslag som *har*en valgkomité, er denne regulert av vedtektene. Særlig i et stort borettslag som vårt.

Det foreslås derfor et nytt punkt 10 i vedtektene, som går inn rett etter bestemmelsene om generalforsamling. Nåværende punkt 10 og 11 blir da omgjort til punkt 11 og 12.

Forslaget er som følger:
Nytt punkt 10 i vedtektene:
10 Valgkomité 10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Ett – 1 – medlem av gangen kan gjenvelges for én toårsperiode. Maksimal funksjonstid er 4 år.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget fra Cato Fossum. Det er ryddig å ha rammene for valgkomiteens sammensetning og uavhengighet nedfelt i vedtektene, spesielt i et borettslag av vår størrelse. Dette sikrer demokratisk kontroll og gode prosesser.

Styret har imidlertid én vesentlig innvending til punkt 10-1 (2) om funksjonstid. Erfaring tilsier at det kan være krevende å rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Å innføre en absolutt begrensning på maksimalt 4 års funksjonstid kan medføre at vi mister verdifull erfaring og i verste fall risikerer å stå uten en fulltallig komité dersom pågangen av nye kandidater er lav.

Styret mener at generalforsamlingen uansett har kontroll over dette gjennom de årlige valgene. Dersom generalforsamlingen ønsker utskifting, kan de velge inn nye medlemmer når en periode utløper. Styret foreslår derfor at forslaget vedtas, men at setningen om maksimal funksjonstid utgår.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **84**
Antall stemmer mot saken: **20**
Antall blanke stemmer: **42**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtektene endres i henhold til forslaget.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Vedtektene endres i tråd med forslaget, men punkt 10-1 (2) endres til: «Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.»

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **67**
Antall blanke stemmer: **42**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og 2 styremedlemmer for 2 år, samt 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem Linda Aasen og Ben Dzelili ble valgt for 2 år på forrige generalforsamling og er således ikke på valg i år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Erik Berger (83 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Erik Berger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (79 stemmer)
Femi Baftii (70 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Femi Baftii

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Afrim Deari (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Afrim Deari
Henrik Pettersen

15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (74 stemmer)
Linda Aasen (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Linda Aasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ben Dzelili (70 stemmer)
Henrik Pettersen (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ben Dzelili
Henrik Pettersen

16. Valg av valgkomité

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Battach (74 stemmer)
Mehmet Kacar (77 stemmer)
Tom Trondsen (78 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Battach
Mehmet Kacar
Tom Trondsen

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, 3. juni 2022 og 22. mai 2026.

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, dørtelefonanlegget 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 karmer, 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 betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle 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 forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med 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. Valgkomité

10-1 Valgkomiteen
(1) Valgkomiteen har 3 medlemmer og et varamedlem.
(2) Funksjonstiden for medlemmer av valgkomiteen er 2 år. Medlemmer kan gjenvelges.
(3) Medlemmer av styret kan ikke være medlem av valgkomiteen. Et medlem som selv ønsker å stille til valg, må trekke seg fra komiteen.
(4) Valgkomiteen velges av generalforsamling, etter innstilling fra sittende valgkomité.

10-2 Valgkomiteens arbeid
(1) Valgkomiteen skal levere innstilling til styre, valgkomité og eventuelle andre nye tillitsverv til generalforsamlingen.
(2) Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder, og jobbe etter egne retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

10-3 Habilitet
(1) Valgkomiteens medlemmer har plikt til å vurdere sin egen habilitet.
(2) Inhabilitet oppstår dersom a. et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat, eller b. dersom medlemmet selv – eller en nærstående – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat.
(3) Et medlem som er inhabilt, skal trekke seg fra behandling av den aktuelle kandidaten til alle verv, og erstattes av varamedlem. Dette skal beskrives i innstillingen til generalforsamlingen.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 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.

Retningslinjer for valgkomiteen i Haugerud Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.05.2026

1. Valgkomiteens formål er å lage en innstilling til sammensetning av styre for borettslaget. Innstillingen stemmes over på generalforsamlingen. Valgkomiteen lager også innstiling for andre eventuelle tillitsverv, og til ny valgkomité.

2. Arbeidet til valgkomiteen består av følgende oppgaver:

- NOMINERING: Finne ut hvilke styremedlemmer som er på valg og hvilke som vil ha gjenvalg. Deretter skal valgkomiteen finne mulige kandidater blant borettslagets beboere. Arbeidet bør starte i god tid før innkalling til generalforsamling. Valgkomiteen bør ha et langsiktig perspektiv for sitt arbeid.
- UTLYSNING: Valgkomiteen søker etter kandidater via borettslagets nettsider, på Vibbo, i info-skriv fra styret, og på Facebook-siden «Haugerud borettslag». Denne utlysningen skjer uavhengig av hvor mange i styret som ønsker gjenvalg. Alle kandidater kan vurderes til alle verv i styret, med mindre de selv ikke ønsker det. Valgkomiteens oppgave er å finne de beste kandidatene.
- KARTLEGGING: Finne relevant informasjon om nye kandidater for å kunne vurdere om de er egnet til vervet: deres bakgrunn, erfaring, egenskaper og kvalifikasjoner.
- VURDERING: Gjennomføre intervjuer med nye kandidater og det sittende styret for å få innsikt i motivasjon for vervet, samarbeidsevner og resultater. Basert på intervjuer gjør valgkomiteen en vurdering av kandidatenes egnethet til vervet.
- INNSTILLING: Valgkomiteen lager en innstilling til valg av styre. Denne sendes ut sammen med styrets innkalling til generalforsamlingen. Innstillingen skal ha en oversikt over alle styremedlemmer, hvilke som er på valg, hvor lenge de er valgt for, og hvilke kandidater som er innstilt til hvert verv.
- PRESENTASJON: Det er valgkomiteens oppgave å redegjøre for innstillingen til generalforsamlingen.

3. Valgkomiteen skal være uavhengig av styret og daglig leder. Ved sammensetning av valgkomiteen er det viktig å få inn medlemmer som har kunnskap om borettslagets drift, ulik bakgrunn, god vurderingsevne, og evne til god kommunikasjon.

4. Valgkomiteen skal opptre nøytralt. Valgkomiteen skal føre protokoll (referat) av sitt arbeid. Fortrolig informasjon skal håndteres konfidensielt.

5. Medlemmer av valgkomiteen har plikt til å vurdere sin egen habilitet. Inhabilitet oppstår dersom:

- Et medlem i valgkomiteen er nærstående til en kandidat
- Et medlem – eller en nærstående av medlemmet – kan ha økonomiske eller personlige særinteresser knyttet til valget av en kandidat

I slike tilfeller må medlemmet som er inhabilt, trekke seg fra valgkomiteens behandling av alle verv kandidaten vurderes til. Dette skal redegjøres for skriftlig som del av innstillingen til generalforsamlingen.

6. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

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 kontakt-informasjon 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 oppholds-rom, 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 baderommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Ved mistanke om at baderommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av baderom 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 luktproblemer 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 service-avtale med (se borettslagets nettsider for mer informasjon). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantenner 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~~ 1 gang 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 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 tillat å parkere MC (motorsykkel, 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 foregår 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 bruksplenene 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. Bruksplenene 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 unødig 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 rør-system 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 slokkingsutstyr 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 røykvarsler via infoskriv i postkassene og på websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboerne om kontroll/vedlikehold av brannslange og evt. brannslokkeapparater 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 borttauet 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 gjeldene 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 ileggelse 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 tillat å parkere MC (motorsykkel, 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 foregår 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/JG

KOPI

Oslo, den 18. april 1973.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 141. bnr. 61. Bl. 15. Felt E.1. Haugerud.

Journalnr.
64/1274
Avsluttende synsforretning

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag. Hammersborg torg 1 Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten. Blindernveien 40. Oslo 8.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr. Moderne Bygg A/S. Etterstadsletta 3. Oslo 6.

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

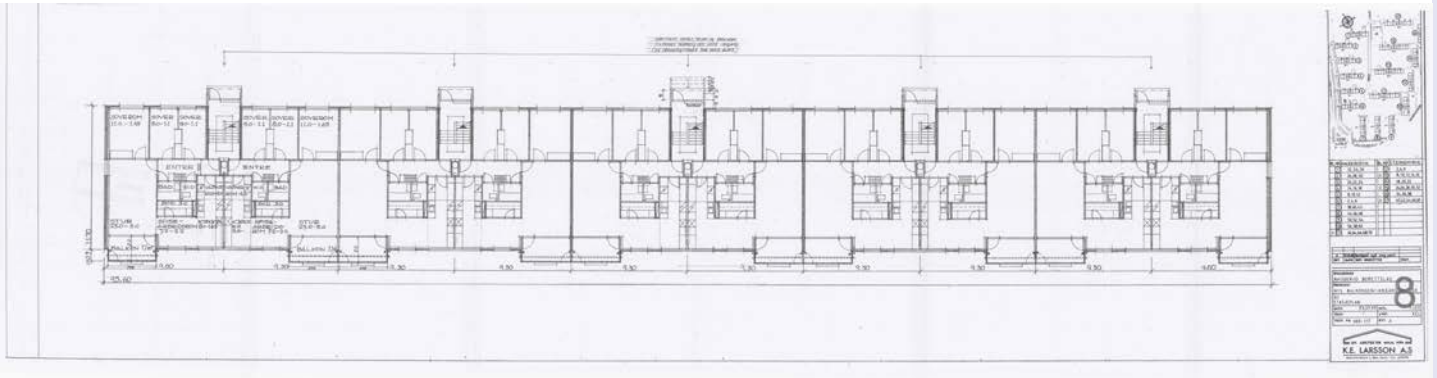
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OVe

Direktøringeniør
xxxxxxxx
Overingeniör
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 2596/72. –


8
K.E. LARSSON A.S

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 15 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908050-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STJERNEMYRVEIEN 24, 26, 28, 30 32	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
Turid Eriksrud
Haugerudveien 22, 0674 OSLO

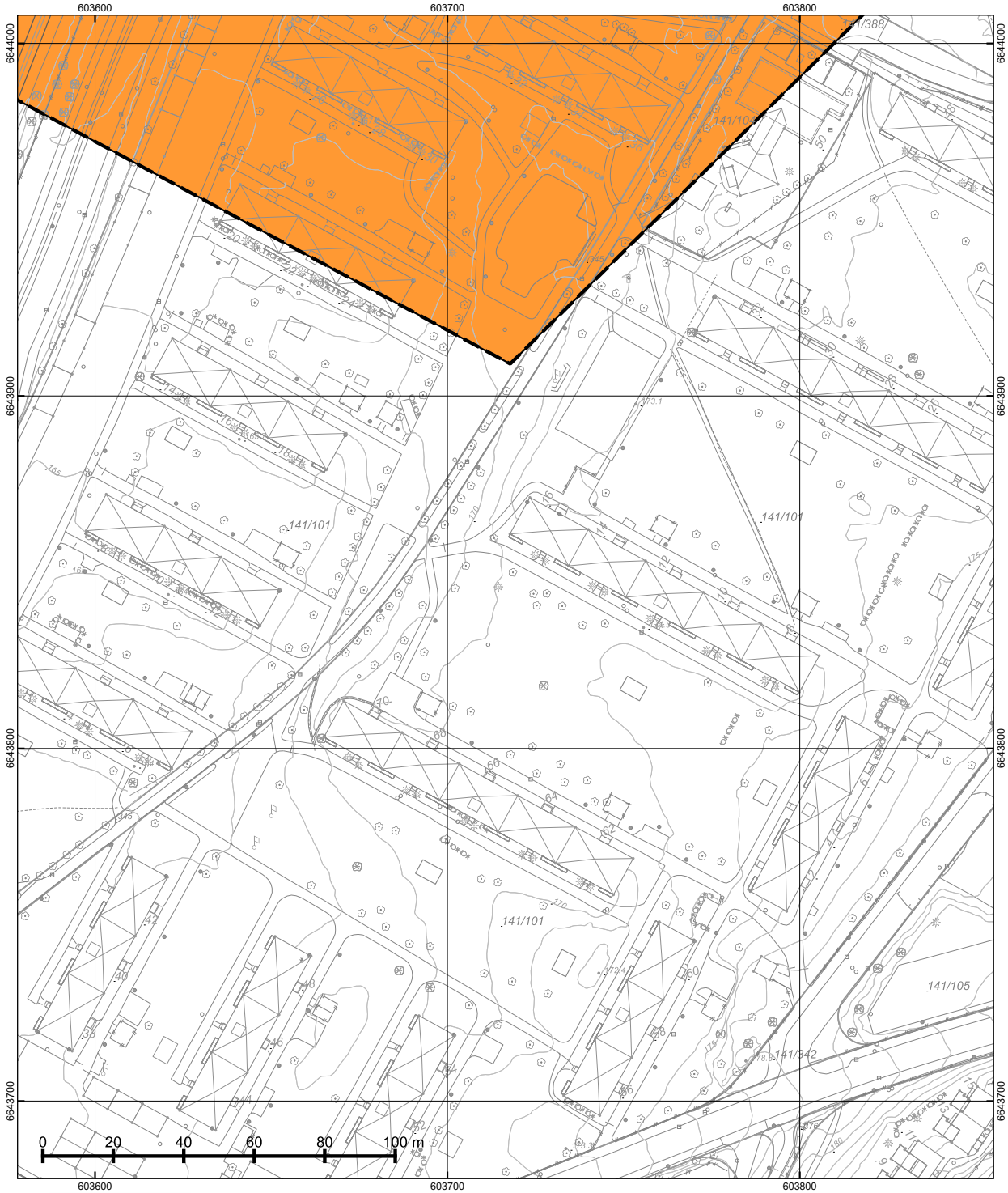
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

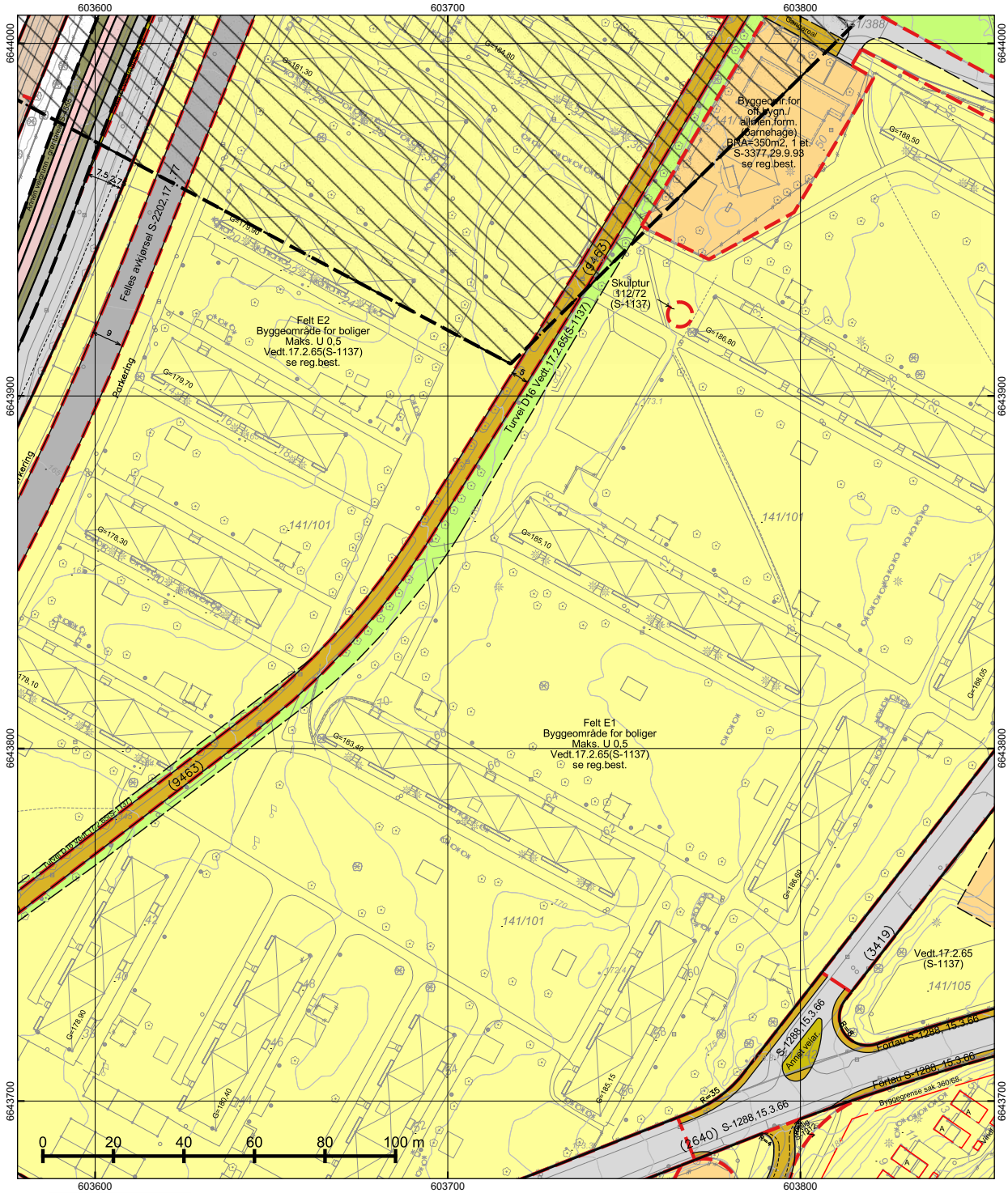
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160561/ 86536597
Deres ref.:
Adresse: Haugerudveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/101

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

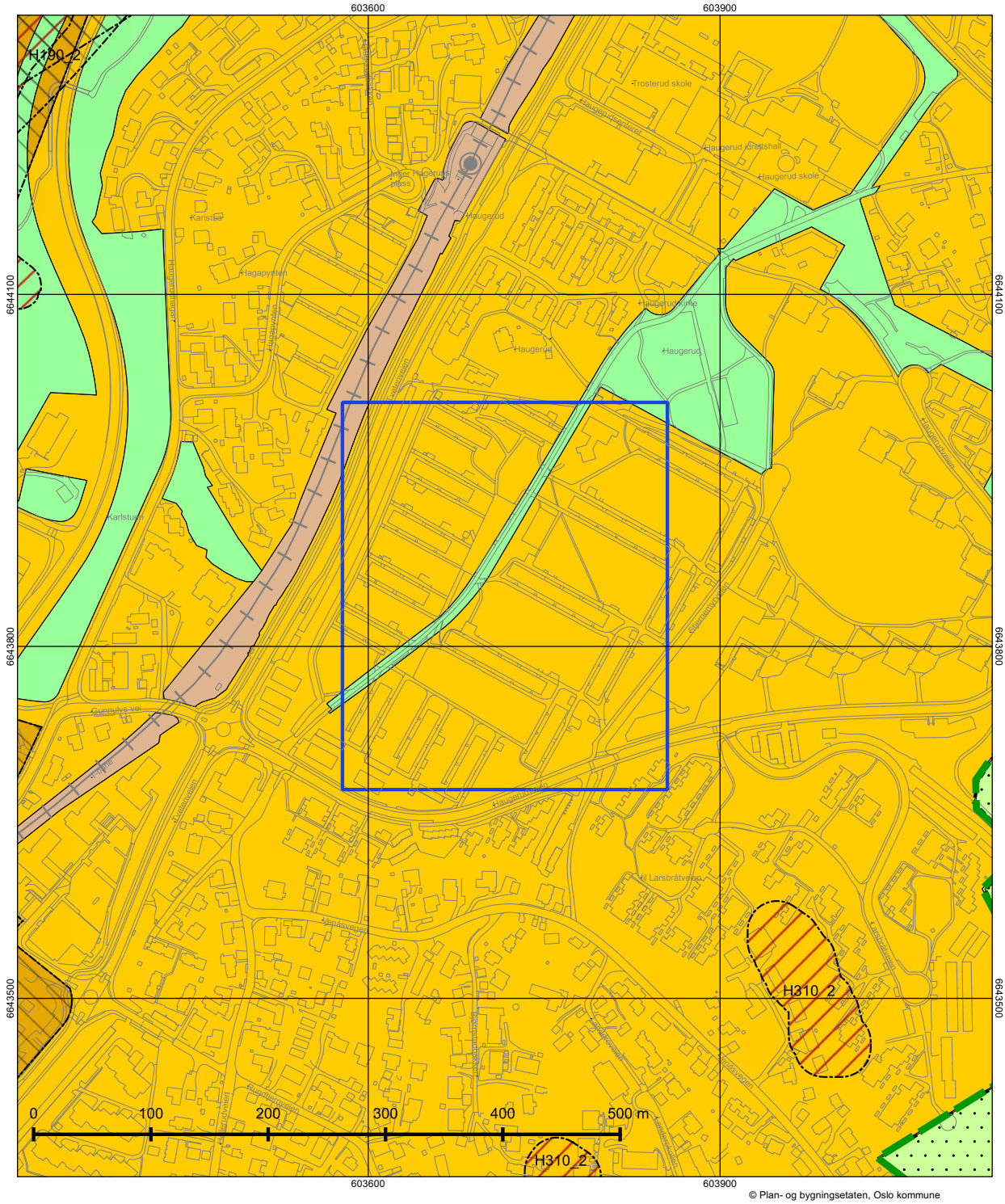
PlottID/Best.nr: 160561/ 86536597
Deres ref.:
Adresse: Haugerudveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/101

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160561/86536597
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

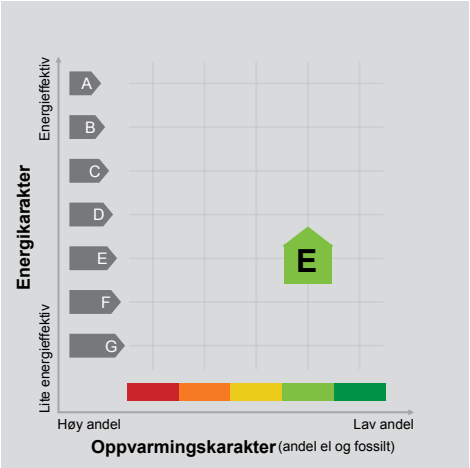
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUD BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	25
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80300336
Merkenummer	Energiattest-2025-213759
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	89
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (25)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stjernemyrveien 28	80300301	H0301	0	0	435
Stjernemyrveien 16	80300271	H0301	0	0	423
Stjernemyrveien 10	80300271	H0301	0	0	417
Stjernemyrveien 26	80300301	H0301	0	0	433
Stjernemyrveien 30	80300301	H0301	0	0	437
Stjernemyrveien 46	80300336	H0301	0	0	453
Stjernemyrveien 14	80300271	H0301	0	0	421
Stjernemyrveien 44	80300336	H0301	0	0	451
Stjernemyrveien 12	80300271	H0301	0	0	419
Stjernemyrveien 42	80300336	H0301	0	0	449
Stjernemyrveien 32	80300301	H0301	0	0	439
Stjernemyrveien 48	80300336	H0301	0	0	455
Stjernemyrveien 48	80300336	H0302	0	0	456
Stjernemyrveien 46	80300336	H0302	0	0	454
Stjernemyrveien 12	80300271	H0302	0	0	420
Stjernemyrveien 44	80300336	H0302	0	0	452
Stjernemyrveien 42	80300336	H0302	0	0	450
Stjernemyrveien 14	80300271	H0302	0	0	422
Stjernemyrveien 26	80300301	H0302	0	0	434
Stjernemyrveien 24	80300301	H0302	0	0	432
Stjernemyrveien 30	80300301	H0302	0	0	438
Stjernemyrveien 10	80300271	H0302	0	0	418

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stjernemyrveien 40	80300336	H0302	0	0	448
Stjernemyrveien 8	80300271	H0302	0	0	416
Stjernemyrveien 28	80300301	H0302	0	0	436

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	36 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	89 m²
Totalt BRA	89 m²
Oppvarmet luftvolum	213 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	192,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	81,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	150,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 207 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	171,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 721 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	171,25 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 207 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 486 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 721 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 207 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Stjernemyrveien 24, 0673 OSLO
Gnr 141, bnr 101, , andelsnr. 432 i Haugerud borettslag med orgnr.: 948512823 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6041260556

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6041260556
Sist oppdatert 13.11.2026

Mohsin Ali
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 988 43 754
E-post: mohsin.ali@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet