PROST HALLINGS VEI 50 A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklaering
Energiattest
Meglers verdivurdering
Info fra aksjelag
Info kommunen, regkart, attester
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet (i blokk)
Prost Hallings vei 50 A
0666 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Jung Bui
Dato: 19/06/2025

Kråkåsveien 9
Våler 1592
+4745444601
jungtb187@gmail.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:139, Bnr: 224
Hjemmelshaver:	Kathlin Vangen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	71
Byggeår:	1957
Tomt:	10911 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kathlin Vangen
Befaringsdato:	13.06.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter.
Vann:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Avløp:	Offentlig tilknytting via privat fordelingsnett.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Felles tomt på ca. 10 911 m².
Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, variert beplantning, sittegrupper og asfalterte internveier.
Boligens balkong har port og trapp ned til fellesarealer/gressplen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Andelsleilighet oppført i 1957.
Fundamentert med støpt armert såle på antatt fast grunn. Etasjeskille og vegger er antatt av mur/betong.
Fasader av liggende panel og mur puss over grunnmur.
Saltak i trekonstruksjoner med lav takvinkel, antatt tekket med shingel/papp.

Yttertaket er ikke inspisert.
Antatt oppført og isolert etter de forskriftskrav som er gjeldende ved oppføringstidspunktet.
Vinduer av trerammer med 2 lagsglass, fra 1986.

Boder i felles u-etasje, parkering i garasje anlegg. Gjester parkeringer etter gjeldende bestemmelser.
Vurdering av byggegrunn og fundamentering er ikke foretatt/undersøkt av takstmann.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fra 1957, med noe oppgraderinger i nyere tid.
Behov for utvendig vedlikehold, dette er normalt borettslagets ansvar.
Boligen har har behov for oppgradering vedørende bad/wc rom, ellers normale bruksslitasje.

Ved nivå måling av gulvet med laser, ble det målt opp til 14mm høydeforskjell inne i boligen, takstmann anser som normalt iht. alder av boligen.
Boligen har noe avvik/merknader som er beskrevet i rapporten, og angitte tiltak/utbedrings forslag gis iht. fra befaringsdagen.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker.

ANNET:
Oppvarming:
- Elektrisk.
- Varmekabler på bad/wc.
- Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg

Parkering:
- Medfølger ingen parkeringsplass/garasje med boforholdet.
- Gateparkering/parkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
- ProCloud.
- Egenerklæring.
- Tidligere salgsrapport med takst, tilsendt elektronisk fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Tak:
- Malt etasjeskille.
Vegger:
- Malt plater, fliser på bad/wc, mur/tegel.
Gulv:
- Fliser på bad/wc, parkett.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Eierskifterapport før salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Hjemmelshaver opplyser om:
2024/2023:
- Vann og avløp i regi av borettslaget.
2020:
- El-anlegg, kjøkken og noe rør i forbindelse med nytt kjøkken.
2016:
- Nytt Dusjhjørne, servant og blandebatteri.

FELLESKOSTNADER:
Felleskostnader pr,mnd 4 210,- inkl:
- Oppvarming.
- A-konto.
- Vaktmester.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	49m²	4m²		6m²	45m²	4m²
		4m²				
SUM BYGNING	49m²	8m²		6m²	45m²	4m²
SUM BRA	57m²					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

- Stue/kjøkken, sov, bad/wc, gang/entre, bod/omkledningsrom.

BRA-e:

- 2 stk. bod ned i felles kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønnsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.
Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Boligen ble målt til 48,59m², avrundes til 49m².

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Sol på befaringsdagen. Ingen hindring for besiktelse av boligen.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsgsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Kathlin Vangen

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Jung Bui

Takstingeniør og Byggmester.

Med over 20 års erfaring innen nybygg, restaurering og tilstandsanalyse av boliger.

19/06/2025



Jung Bui

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 1

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad/wc er innredet med:
- enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speilskap, frittstående wc, opplegg for vaskemaskin og budet dusjhjørne og dusjdører av glass.

Tak.
- Malt etasjeskille og tak lys.

Vegger.
- Fliser.

Merknader:
- Påvist små sprekker i fuger.
- Påvist små svelle skader på underskap.
- Slipp/sopp/mugg dannelser i silikon.
- Påvist korrosjon på metall til dusjhjørne.
- Skade/hull/riss/sprekker på fliser.
- Påvist forhøyet fuktverdi på trebord under underskapet.
- Sveller skade på dørblad og lister.
- Hakk/riss på dørkarm.
- Manglende avtrekksvifte.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Påstøpt gulv med varmekabler.

Baderoms gulvet har 2 sluk, en i dusjen og en under vasken.
Fall fra dørterskel til sluk under vasken, er på ca. 6mm, og til sluket i dusjhjørne på ca. 17mm.
Oppkant til toppen av dørterskel er på ca. 44mm.

Merknader:
- Sprekker/riss/skader i fuger.
- Sprekker/skader/løse fliser og bom/hulrom under fliser.
- Ikke synlig slukmansjetter.
- Påvist sopp/muggvekst.
- Fall til sluk , tilfredsstiller ikke dagens våtromsnorm.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra. Uvisst alder/år.

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Uvisst alder på membran eller om det er membran under flis.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det ble gjort hullboring i et tilstøtende rom eller vegg, og det ble utført fuktkontroll med egnet fuktmåleverktøy på befaringsdagen.
Mur vegg bak gipsplate, ved målingen på murvegg ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier i det boret hullet.

Merknader:
- Manglende dokumentasjon, mulig dette foreligger hos borettslaget. Kontakt for nærmere informasjon.
- Ikke påvist slukmembran.
- Påvist manglende rørmannsjetter for rørgjennomføringer i gulv.
- Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 1

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Noe oppgraderinger på røranlegget i forbindelse fornying av kjøkken i 2020.
Kjøkken av merke Ikea, fra 2020.
Innredet med:
- Glatte, folierte fronter, laminat benkeplate, enkel vask med et greps blandebatteri med uttrekkbar kran, glassplate på vegg over kum og stekesone, integrert induksjonsplatetopp, stekeovn og kjøleskap, avtrekksvifte av kullfilter, komfyrvakt samt aquastop/ lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Vannførende rør i plast, ført fra tilstøtende baderom.
Blandetbatteri ble funksjonstestet, ingen merknader på befaringsdagen.

Merknader:
- Hakk/rikk/knirk på gulv. Takstmann anser som normalt iht. alder og bruk.
- Hull på vegg etter festemidler.
- Avtrekksvifte av kullfilter føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Dette medfører at fuktig luft og kondens vil da forbli rommet.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Stue:
- Malt etasjeskille, malte plater på vegger, parkettgulv, radiator.

Soverom:
- Malt etasjeskille, malte plater på vegger, parkettgulv, radiator.

Bod/omkledningsrom:
- Malt etasjeskille, malte plater på vegger, parkettgulv, klesskap

Gang/entre:
- Malt etasjeskille, malte plater på vegger, parkettgulv, skyvedørs skap, callings system med døråpner.

Merknader:
- Hakk/riss/skade på gulv.
- Skade på vinduskarm.
- Sprekker/riss på vegger og tak.
- Nivå forskjell på gulv.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes ikke som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen, se under.

Vinduer og balkongdør fra 1986, av trerammer med 2 lagsglass.

Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
Vinduer/dører har en levetid på mellom 20-30 år.

Merknader:
- Justerings behov på vinduer.
- Utvendig under beslag til balkongdør, har motfall.
- Vinduer/dører har oversteget forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen disponerer en balkong på ca. 6m².

Bygget med trekonstruksjoner, med impregnerte terrassebord på toppen.
Rekkverk av trebord og stålrammer, rekkverks høyden er på ca. 89cm. Skjermvegg mot nabo.
Port og trapp ned til felles område.

Merknader:
- Rekkverks høyden tilfredsstiller ikke dagens krav, antatt godkjent etter datidens byggeår.
- Sprekker/riss/skade på overflate. Anser som normalt iht. vær og vind utsatt.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1957

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Anlegg fra byggeår, med noe utbedringer i nyere tid.
Hovedsakelig vannførende rør i kobber. Noe plastrør mellom kjøkken og tilstøtende baderom, lagt opp i forbindelse med nytt køkken i 2020.

Hovedstoppekranen ble lokalisert og ikke funksjonstestet på befaringsdagen, da den er tilkoblet til to bolig. Tilgang via felles u- etasje.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Merknader:
- Deler av anlegget må påregnes for utbedringer i fremtiden, ikke påvist straks tiltak på befaringsdagen.
- Eldre deler av anlegget kan det plutselig oppstå på skader.
- Vannanlegget er bare visuelt undersøkt. For nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Uvisst alder/år

Boligen har sentralvarmeanlegg.
Selskapets varmesentral ble bygget om for drift med bergvarmepumper i 2019.

Merknader:
- Anlegget er ikke undersøkt av takstmann.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1957

Det var sist inspisert i Begrenset informasjon.

Det var rengjort i Begrenset informasjon.

Anlegget ble sist fornyet i 2020

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk via vinduer, dører og ventiler.
Mekanisk avtrekksvifte med kullfilter på kjøkken i 2020.

Merknader:
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurdert som ikke tilfredsstillende, iht. dagens strenge krav til ventilasjon. (denne type ventilasjon var normalt iht. datidens byggesikk)
- Inspeksjon/rens behov på kullfilter til avtrekksvifte på kjøkken.
- Manglende avtrekks vifte på bad.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1957

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2020

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse, tilgang via felles trappegang.
Informasjon fra egenerklæring:
- El- anlegget ble oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken i 2020.

Merknader:
- Ikke fremlagt dokumentasjon for takstmann.
- Uvisst når anlegget hadde el-tilsynet sist.
- Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Andelsleilighet oppført i 1957.
Boligen ligger i 1.etasje. Tilgang via felles trappegang.
Det tilhører ingen parkeringsplass til boligen.
Iht. opplysninger fra hjemmelshaver, så er det gratis gateparkering for beboer.
Det tilhører 2 stk. bod som er på ca. 4m² hver merket med 5003 leilighet 68, samt et oppbevaringsplass på ca. 3m² (denne plassen er helt åpent, ingen vegger eller dør, tilgang via felles områder i u-etasje.

Boligen har forskjellige rom høyder, fra ca. 2406mm inne på badet og ca. 2490mm i øvre rom.

- Radon måling har ikke blitt utført av takstmann, det anbefales måling av fagpersonell.
- For spørsmål om oppdaterte godkjente tegninger og godkjenninger for rommenes bruk, kontakt megler.
- Muntlig informasjon fra hjemmelshaver som ga opplysninger om alle årstall og alle bygningsmessige påkostninger som er utført og beskrevet i takstdokumentet.

- Boligen/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarinsdagen.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter, og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker/bedrift.

- Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påregnes ytterligere kostnader til utbedringer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	1 Overflate vegger og himling
	TG2 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags for eventuell totalrenovering av badet er på ca. 100-300 000,- Bad/wc er fortsatt i daglig bruk, til tross for de angitte merknadene.
1.1.2	1 Overflate gulv
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags ved for eventuell totalrenovering av badet er på ca. 100-300 000,- Bad/wc er fortsatt i daglig bruk, til tross for de angitte merknadene.
1.1.3	1 Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 er satt iht. merknader. Tiltak og utbedringer må påregnes, sjablonmessig anslags ved for eventuell totalrenovering av badet er på ca. 100-300 000,- Bad/wc er fortsatt i daglig bruk, til tross for de angitte merknadene. Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert. Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.
2.1	1 1
	TG2 er satt iht. merknader. Anbefales montering av avtrekksvifte som føres ut via kanal etter yttervegg. Kontakt borettslaget for nærmere informasjon før montering.
3.1	Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG2 er satt iht. merknader.
Justerings behov på vinduer, dette er normalt borettslagets ansvar.
Takstmann anser de andre merknader som normal bruksslitasje iht. alder og bruk. Ikke behov for straks tiltak.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG 2 er satt iht. merknader.

Vedlikehold/overflatebehandling må påregnes, samt at en evt. utskifting må påregnes. Normalt sett så er dette borettslagets/sameiets ansvarsområde.

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Iht. Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
- Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, kontakt borettslaget for nærmere informasjon.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er satt iht. merknader.
Deler av anlegget må påregnes for utbedringer i fremtiden, ikke påvist straks tiltak på befaringsdagen.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

6.3 Ventilasjon

TG2 er satt iht. merknader.
Tiltak/utbedringer:
- Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å
unngå at fett fester seg og skaper brannfare.
- Montering av avtrekksvifte på bad av fagpersonell, kontakt borettslaget for regler/krav før montering.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka (WM)

Oppdragsnr.
302250146

Selger 1 navn
Kathlin Vangen

Gateadresse
Prost Hallings vei 50 A

Poststed	Postnr
Oslo	0666

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Trygg forsikring

Polise/avtalenr.: 6590312

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 302250146

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekk i fliser på bad, fuktig fastmontert treplanke under vask, gammel membran og helning på gulv ikke i henhold til dagens standard.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tidligere eier byttet servant, dusjkabinett og blandebatteri i 2016. I januar 2025 ble det oppdaget at det kom vanndråper gjennom ventilasjonskassen i taket på badet. Det ble konstatert at lekkasjen skyltes en utett vanntilkobling på en vaskemaskin i leiligheten over. Vanntilkoblingen ble raskt fikset og lekkasjen stoppet. I etterkant har OCAB fjernet ventilasjonskassen, både den horisontale og vertikale, absorbsjonsavfukter ble brukt for fjerning av fukt, det ble montert nye ventilasjonskasser i form av våtromsplater og disse ble fuget tett.
Arbeid utført av	OCAB Norge

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Koblet til nytt kjøkken/vann og avløp samt fjernet gammel radiator på kjøkken. Utført i juli 2020. De så også over rør under vask på badet.
Arbeid utført av	Oslo rørservice

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i nr 48 har det vært fuktskader i tak på leilighet i 2etg. Dette er rehabilitert.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fjernet gammelt elektrisk i stue, gang, kjøkken. Lagt opp anlt nytt av stikkontakter og brytere i alle rom unntatt bad. Nye kurser på kjøkken samt nye sikringer i sikringsskap, ny termostat til varmekabler våtrom. Det elektriske anlegget ble også kontrollert og funnet i orden.
Arbeid utført av	Elektroservice AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 302250146

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Elektroservice gjennomførte kontroll av el-anlegg ved arbeid i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Forrige eier har byttet kledning på veranda/balkong i 2021 og bygd ny trapp og platting i trevirke i 2022. I 2025 ble det vedtatt på generalforsamling at det skal byttes ut rotne balkongbord i balkongsrekkverkene. Dette skal gjøres på dugnad i boligselskapet.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennomført i 2019-2020. Målere satt ut i nr 33a, 33b, 35a, 42 og 46. Resultat på mindre enn 30 Bq/m3 som gir et årsmiddel på mindre enn 20. Styret mener resultatene ikke gir grunnlag for bygningsmessige tiltak (hentet fra Vibbo).

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: mindre enn 20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250146

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250146

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250146

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kathlin Vangen	4ff9f36957f8d1932f3395b8e73438cda01a615b	19.06.2025 19:14:53 UTC	Signer authenticated by One time code

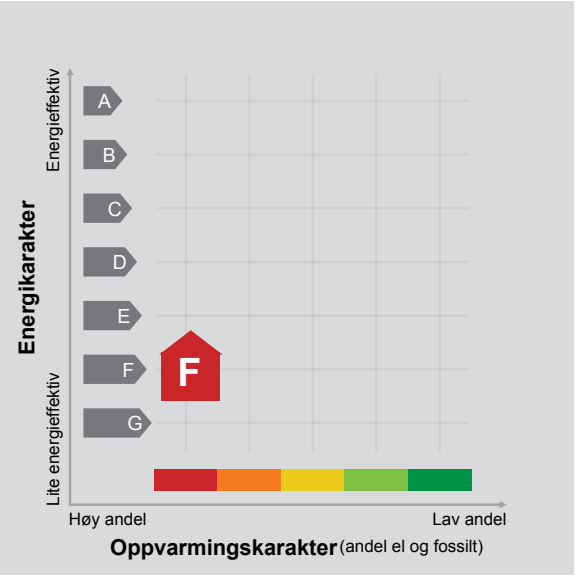
Document reference: 302250146

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Prost Hallings vei 50A
Postnummer	0666
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	139
Bruksnummer	224
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81330514
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-135627
Dato	16.06.2025



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1957
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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-enova-...).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 16: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 17: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 19: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 20: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

PROST HALLINGS VEI 50 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.06.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Prost Hallings vei 50 A, 0666 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 0

GNR 139 BNR 224 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

4 000 000

40 000	4 040 000	82 449
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	49 m²
BRA	- m²
Byggeår	0

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	1
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

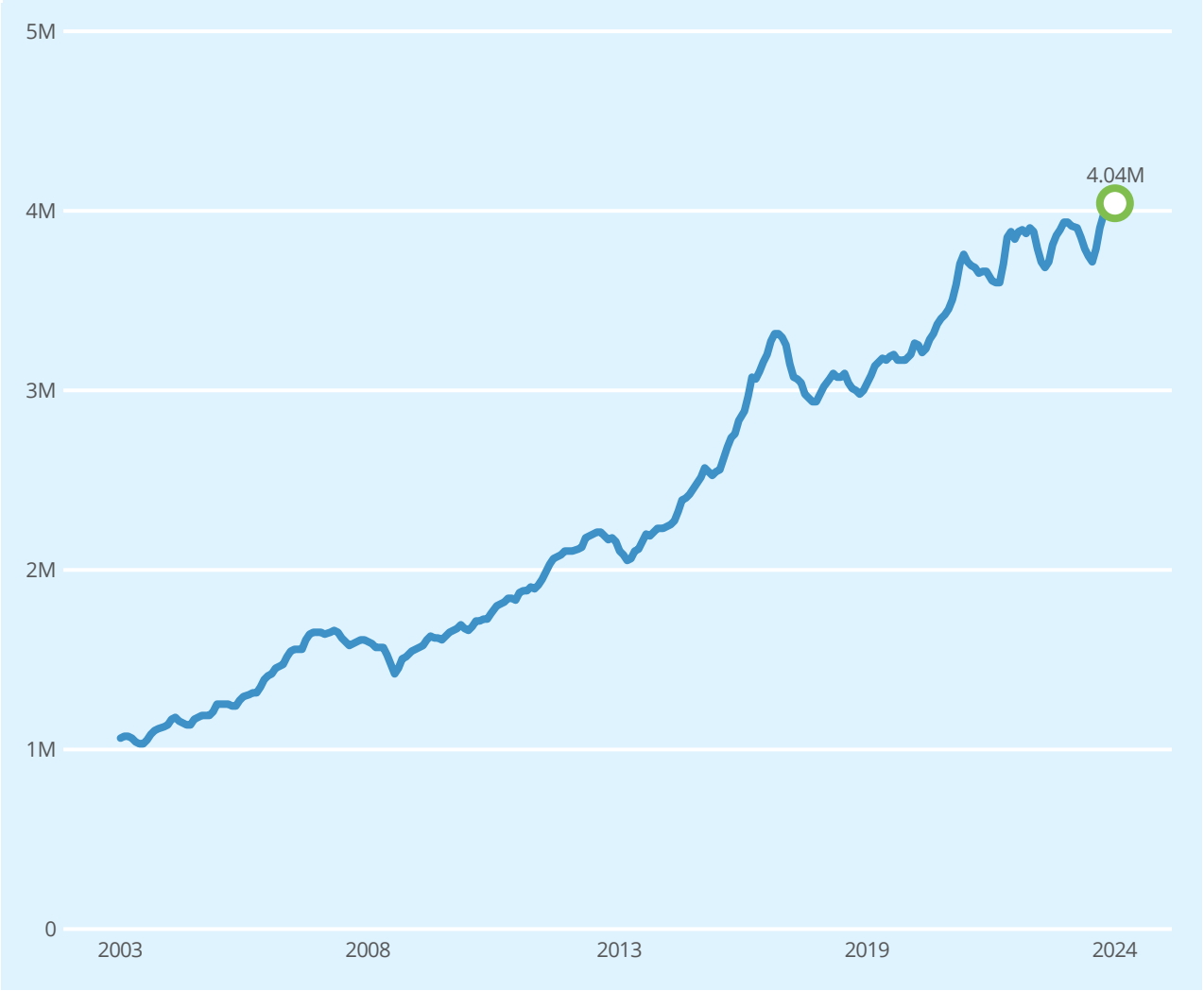
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Prost Hallings vei 52 A 49 m² 1960 1. etg 1 sov	16.08.2023	3 690 000	**3 900 000**	165 000	4 065 000	**82 959**
2	Prost Hallings vei 41 B 49 m² 1960 1. etg 1 sov	27.06.2022	3 500 000	**3 820 000**	172 000	3 992 000	**81 469**
3	Prost Hallings vei 50 B 48 m² 1959 1. etg 1 sov	08.02.2023	3 650 000	**3 750 000**	65 905	3 815 905	**79 498**
4	Prost Hallings vei 44 A 48 m² 1959 1. etg 2 sov	14.05.2024	3 850 000	**3 900 000**	113 708	4 013 708	**83 619**

Pen og lekker 2-roms med gjennomgående god standard. Praktisk kjøkken med god benkeplass og skapplass, samt spennende teglvegg som bryter stilen på en harmonisk måte. Nordisk inspirert standard med lekre overflater. Solfylt balkong (sydøstvendt på ca 6 kvm). Varmtvann og fyring inkludert gir en forutsigbar økonomi.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+4 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets siste 9 mnd

11
leiligheter solgt

3.8M

3 791 000 Salgspris i snitt

3 764 000 Prisantydning i snitt

3.7M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 0.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

82 449 Prost Hallings vei 50 A
Totalpris 4 040 000

77 922 SØNDRE FJELLHUS grunnkrets i snitt siste 9 mnd

66 735 Alna bydel i snitt siste 9 mnd

INFO FRA AKSJELAG

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3003610@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003610/302-25-0146 prost hallings vei 50 a . Vår ref.: 1046-1-68 Dato: 02.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fjellhushaugen Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	933350398
Aksjonær:	Vangen, Kathlin
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	68
Aksjeboenhetsnumer:	00071
Adresse:	Prost Hallings Vei 50 A, 0666 OSLO
Aksjenummer:	71
Gnr.	139
Bnr.	224

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590312.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Enkelte aksjonærer har kjøpt garasje i Fjellhushaugen garasjelag I. Det sendes separate giro for felleskostnader for garasjen (kvartalsvis innbetaling). Garasjeplassen kan selges separat, men kun til beboere i Fjellhushaugen Boligseslskap AS. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Kopi av kjøpekontrakt sendes Forretningsfører. 2 separate garasjelag kan kontaktes via styret. Fjellhushaugen garasjelag I er et av garasjelagene, og drifter garasjer oppført på areal som tilhører Fjellhushaugen Boligselskap A/S.Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten Boligselskapet hara-konto innbetalinger og energiavregning. Det er styret i boligselskapet som håndterer avregningen. Selskapet har 20 dagers frist for styregodkjenning. Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208154869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,30%
Restsaldo:	5 031 106,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type Rente:	Flytende rente

Terminer i året	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208154826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,40%
Restsaldo:	2 767 591,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 313,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	360,00	
Oppvarming	699,00	
GET grpk	430,00	
Felleskostnader	2 824,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	473,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 291,-
Annen formue:	16 256,-
Gjeld:	111 792,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208154869
Restsaldo:	71 388,65
Kapitalkostnader:	508,59

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208154826
Restsaldo:	39 270,59
Kapitalkostnader:	305,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110 659,25,-, pr. dags dato.

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt. *(må redigeres)*
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

(Avsnittet under fjernes dersom det kun er aksjer.)
Vi gjør oppmerksom på at verdidokument for boligaksjeselskap fortsatt er verdidokument/verdipapir som må foreligge før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokument/verdipapir gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.
Skriv i klartekst hvor dokumentet befinner seg.
Ifølge opplysninger fra våre systemer beror dokumentet hos forretningsfører.
Ifølge våre opplysninger beror dokumentet hos aksjonær eller panthaver.
Må redigeres! Ikke la det stå dokumentbesitter ukjent på pantattesten uten noen tilleggskommentarer!

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Svein Gunnar Gaska, e-post: styret@fjellhushaugen.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS v/Ansh Chattree
Gøteborggata 8, 0566 OSLO
E-post: WM120_3003610@usermail.webmegler.no

Kontraktsnummer: 20193

1046-1-68 Oslo:02.06.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Fjellhushaugen Boligselskap AS	org.nr: 933350398
Boligens adresse:	Prost Hallings Vei 50 A, 0666 OSLO, 0666 OSLO	bolig nr: 68
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring	polise nr: 6590312
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Vangen, Kathlin	15.12.1999

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Andelsobligasjon	15500	71	Forretningsfører	
Aksjer	1320	71	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 20193

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
01.07.2024	Sparebanken Vest	159	AVTALEPANT

Fjellhushaugen Boligselskap AS
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

ORDENSREGLER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7/3 2006

Sist endret på generalforsamling 10. mai 2023

Ordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og felles verdier.

Aksjeeiere og beboere må rette seg etter de instrukser som styret utferdiger for å opprettholde orden, og for å beskytte eiendommen. De påbud som et styremedlem gir med hjemmel i reglene, skal etterkommes. Vaktmesterens håndhevelser av ordensreglene må respekteres.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

(1) Trapperom skal holdes mest mulig fritt for kasser, kartonger, gamle møbler, husholdningssøppel og lignende. Sykler og barnevogner kan plasseres i trappeoppgangens underetasje.

(2) Fotballsparking, sykling eller annen lek må ikke være til unødig sjenanse for beboere eller volde skade på grøntanlegg og bygninger.

(3) Permanente flaggstenger, antenner (herunder parabolantenner), oppslag, plakater, skilter og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjennelse. Likeledes skal tilbygg, beplantning og lignende av fellesarealer godkjennes av styret.

(4) Tilgrising i trapperom, garasjer og på boligselskapets område for øvrig er ikke tillatt. Unødig støy i trapperom er ikke tillatt.

(5) Utgangsdører, dører til kjeller og dører til bodene skal alltid være låst. Det henstilles til beboerne om ikke å skade ytterdør og hengsler ved å legge steiner, klosser eller lignende i dørsprekken for å holde dem åpne.

(6) Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i kjeller eller boder.

(7) Ved grilling på balkongene er det bare tillatt å benytte elektrisk grill eller grill med gassbrenner. Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden. Ved grilling skal man generelt ta hensyn til naboer.

(8) Markiser skal ha ens farge og mønster som bestemmes av selskapet.

(9) Det er ikke tillatt å oppbevare mopeder, motorsykler, scootere og lignende i ganger eller kjellerrom
(10) I kjellerrom må det ikke oppbevare propangass eller lignende.

(11) Det er ikke tillatt med røyking i fellesarealene inne

2. REGLER FOR RO I BOLIGENE OG PÅ FELLESAREALER

(1) Enhver plikter å påse at boligen og fellearealene brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

(2) Alle har krav på nattero fra kl. 23.00 - 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio og musikkinstrumenter, liksom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås på søndager og helligdager og etter kl. 21.00 på hverdager.

(3) Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

3. DYREHOLD

(1) Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret.

(2) Det gis i utgangspunktet tillatelse til anskaffelse av hund og katt i boligselskapet. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

(3) Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere eller for trivselen innen boligselskapet.

(4) Styret har fullmakt til å sørge for at herreløse dyr blir fanget. De som ikke er merket med eiers navn/adresse blir hentet av Falck Dyrepatrulje for avliving/omplassering.

4. RENHOLD OG DUGNAD

(1) Det er per tiden inngått avtale med et vaskefirma for vask av trappeoppganger. Dette blir utført en gang hver 14. dag. Hvis beboerne finner behov for ytterligere vask kan dette avtales spesielt for hver oppgang. Private boder og fellesarealer i kjeller inkluderes ikke i avtalen med vaskerifirmaet, og rengjøring av dette er beboernes eget ansvar.

(2) Tørking, banking og lufting av tøy må skje med omtanke og på anvist plasser. Banking og risting av tøy/sengetøy fra balkonger og vinduer skal ikke forekomme, - kun lufting på balkong er tillatt. Banking og børsting av tøy etc. i nærheten av tørkestativene er ikke tillatt når vasketøy henger ute.

(3) Søppelcontainere skal kun brukes til husholdningsavfall. Søppelet skal pakkes godt inn slik at det ikke forekommer søl i og rundt containerne.

(4) Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør i boligene og sluk på terrasser ikke tilstoppes og forårsaker vannskader. I klosett eller i sluk må det ikke kastes gjenstander som kan forårsake tilstopping, slik som papirbleier, sanitetsbind, gulvfiller og lignende.

(5) Vannkraner til vaskemaskiner og lignende skal stenges etter bruk. Skader påført boligen ved skjødesløshet, må dekkes av eieren. Vaskemaskin og oppvaskmaskin må bare tilkobles kaldtvannsledningen.

(6) Det avholdes 2 offisielle dugnader i boligselskapet hvert år: en på våren og en på høsten.

Dugnader skal varsles senest 2 uker i forveien. Deltagelse på dugnader er obligatorisk for arbeidsføre aksjeeiere.

5. GARASJER

(1) Garasjeplassene skal ikke brukes til frasetting av bilvrak og annet søppel. Styret kan beordre rydding for garasjeeiers regning. Omfattende reparasjoner og rengjøring av motorkjøretøyer er ikke tillatt i garasjene. Leking i garasjene er forbudt. Se forøvrig garasjelagenes vedtekter.

6. KJØRING OG PARKERING

(1) Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på boligselskapets stikkveier, gangveier og lekeplasser. Eier av garasje bør benytte denne, eller plassen foran. I vinterhalvåret må parkering skje i henhold til anvisning, slik at snørydding etc. blir så effektiv som mulig. Unntatt: Syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli. Ved nødvendig kjøring, benytt lav hastighet av hensyn til barn som leker.

7. ANSVAR

(1) Aksjeeieren er ansvarlig for at ordensreglene overholdes. Aksjeeieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

8. VASKERI

(1) Vaskeri, rulle- og tørkerom, samt tørkeplassen skal benyttes av beboerne i tur og orden etter liste. Dør inn til vaskeriet skal holdes lukket av hensyn til beboerne i oppgangen hvor vaskeriet ligger. Vaskeriregler skal følges.

9. LUFTING

(1) Om sommeren bør beboerne la kjellervinduene stå åpne til lufting hvis temperaturen tillater det og hvis vinduene er forsvarlig sikret med nettingtråd. Vinterstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket.

(2) Beboerne plikter å holde de rom i egen bolig hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at rørene ikke fryser.

(3) Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne i regn og uvær. Om man finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappeoppgang, plikter vedkommende å påse at det blir lukket. Han er erstatningspliktig hvis skade oppstår.

(4) Det er ikke tillatt å lufte gjennom døren til boligen mot fellesoppgangen.

10. ØKONOMISK DRIFT

(1) Beboerne bør i egen interesse medvirke til en mest mulig økonomisk drift av selskapet, og påse at det ikke sløses med elektrisk lys og strøm til ytre bruk, eller andre felles verdier. Enhver uregelmessighet eller skade på fellesanlegg skal omgående rapporteres til vaktmester.

11. DIVERSE

(1) Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på ordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes fortrinnsvis direkte til naboen selv. Hvis vedkommende ikke var klar over forholdet kan problemet sannsynligvis løses til beste for alle parter. Politiet bør kontaktes ved husbråk.

(2) Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som ordensreglene.

(3) Som ordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr som vaskeri, sentralvarmeanlegg, vannklosetter, fellesantenne og lignende samt for beplantning av grøntanlegg.

VEDTEKTER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7/3 2006. Sist endret 10.05.2023.

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Fjellhushaugen Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (borett) gnr 139 bnr 224 og 225 og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

Selskapets adresse: Prost Hallings vei 29-39 og 44-50, Oslo, er registrert i Foretaksregistret i Brønnøysund med org. nr 933 350 398. Selskapets forretningskontor skal være i Oslo.

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.320,- fordelt på 76 aksjer á kr 1.320.

(2) Bare fysiske personer, ikke firma, kan være aksjeeiere i selskapet. Ingen kan eie mer enn 1 aksje, som gir borett til en bestemt bolig. Ved erverv av bolig nr 2 ved arv eller på annen måte må den ene legges ut for salg.

(3) Uansett kan stat, fylkeskommune eller kommune eller selskap/stiftelser opprettet eller kontrollert av stat, fylkes-kommune eller kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med brl-lovens § 4-2 (1).

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektene § 3.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin aksje, men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp/nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknad om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal samtykke regnes som gitt.

(4) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen.

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Aksjeeieren 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 aksjeeiere.

(4) En aksjeeier 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler.

(6) Styret kan ved skriftlig søknad samtykke i at bruker av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dersom dyreholdet ikke er til særlig ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Skriftlig søknad sendes styret. Hundeeiere må gjøre seg kjent med politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for dyreeiere.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Søknadsskjema fås ved henvendelse til styret/forretningsfører.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeiere overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeier selv eller aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle, har bodd i boligen i minst ett av de siste to år. Aksjeeier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- aksjeeier er en juridisk person. (Jf vedtektenes § 2-1)
- aksjeeier har midlertidig fravær som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av husstanden er aksjeeiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeier eller ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter Ekteskapslovens § 68 eller Husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier. Hvis selskapet ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknad har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Overlating av bruk reduserer ikke aksjeeiers plikter overfor selskapet.

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Gulvvarmesystem

Den enkelte aksjeeier kan, etter særskilt søknad til styret, etablere vannbåren gulvvarmesystem i sin leilighet, som erstatning for veggfestede radiatorer. Et slikt system tillates kun tilboblet sentralvarmeanlegget, ikke varmtvannssystemet. Det fordres at installasjonen gjøres av autorisert fagmann, i henhold til lover, regler og retningslinjer på dette området, og at ferdigattest fremvises styret etter endt jobb. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, eventuelt vannbåren gulvvarmesystem, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme inklusive sluk og vannlås, inventar og utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater inkludert brannvernsutstyr, samt alle innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør frem til stoppekran/fellesstamme, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, eventuelt vannbåren gulvvarmesystem, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder, servant og kum, apparater inklusive brannvernutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Aksjeeier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk på balkonger, terrasser og lignende.

(4) Aksjeeier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av selskapets bygningsforsikring kan aksjeeier måtte betale hele eller deler av egenandelen.

(6) Oppdager aksjeeier skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks melde fra til styret.

(7) Selskapet og øvrige aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeier ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeier. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan ved regress kreve kostnaden dekket av den som har forvoldt skaden, jf § 4-1 pkt 7.

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

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører og inngangsdør til boligen, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Aksjeeier skal gi adgang til boligen slik at selskapet 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 aksjeeier eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf brl-lovens § 5-18.

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på sine forpliktelser overfor selskapet anses som mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

5-2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge sin aksje, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeiers eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeiers eller brukers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte aksjeeier er ansvarlig for felleskostnadene etter en fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og ligger fast, og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjeeiere. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

6-3 Vedlikeholdsfond

Generalforsamlingen vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp som skal innbetales til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

(1) Selskapet ledes av et styre med 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen, annethvert år. Dette for å sikre kontinuitet. Varamedlem velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 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 selskapets vedtekter er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over alle styresaker. Protokollen skal underskrives av de

frammøtte. **7-3 Styrets vedtak**

Styret består av tre medlemmer, hvorav en er leder. Styreleder leder møtet. Hvis ikke styreleder er til stede, velges en møteleder for det enkelte møtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.

Under behandling av saker der et styremedlem anses inhabil, skal det protokolleres at styremedlemmet forlot møtet under saksbehandlingen. Jf. § 9-1(1).

Styret er beslutningsdyktig når følgende er til stede eller deltar i styrebehandlingen:

- tre styremedlemmer (hvorav en leder)
- to styremedlemmer (hvorav en leder) og ett varamedlem (som erstatning for det fraværende styremedlemmet)
- to styremedlemmer og ett varamedlem (som erstatning for den fraværende styreleder)
- to styremedlemmer

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem representerer i fellesskap selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest en uke før møtet skal holdes. Tid og sted skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han/hun melder skriftlig til styret. Styret skal varsle siste frist for innsending av forslag som ønskes behandlet av den ordinære generalforsamling. Er varsel ikke gitt, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskap for foregående kalenderår
- Budsjett for kommende regnskapsår
- Fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, og eventuelt nyvalg av revisor
- Valg av styre- og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere avgis bare en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én aksjeeier. Aksjeeier har rett til å møte med rådgiver, som har rett til å uttale seg hvis generalforsamlingen tillater det.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer gjøre vedtak om å:

- bygge eller rive hus selskapet eier eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
- øke antall aksjer eller knytte aksjer til boliger som før har vært tenkt til utleie.
- selge eller kjøpe fast eiendom.
- pantsette hele eller deler av selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen.
- foreta andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- foreta tiltak som har sammenheng med aksjeeieres bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

(3) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(4) Ved stemmelikhet gjelder det som møteleder slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett. Ved valg treffes avgjørelse ved loddtrekning, jf aksjeloven § 5-17.

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

(1) Ingen i styret må delta i styrebehandling eller avgjørelse av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta ved en avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han/hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesser.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

§10. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert i generalforsamlingen

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.6.1997 nr 34 og lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Vedtekter for
Fjellhushaugen Garasjelag

Revidert 21.05.2014
Revidert 23.09.2014
Revidert 11.05.2016

§1

Garasjelagets formål er drift av garasjer oppført på areal som tilhører Fjellhushaugen Boligselskap A/S.

§2

Som medlemmer av garasjelaget kan kun opptas aksjonærer i Fjellhushaugen Boligselskap A/S. Det er ikke tillatt å eie garasje, hvis man ikke er aksjonær i Fjellhushaugen Boligselskap. Antall medlemmer veksler med det antall garasjer som tillates oppsatt på arealet.

§3

Garasje-eierne har rett til overdragelse og fremleie av garasjen, dog fortrinnsvis til leieboere i boligselskapet. Det er forbudt å leie ut garasjene til firmaer, eller andre, som bruker garasjen til lagringsplass.
Overdragelse og fremleie skal godkjennes av lagets styre.

§4

Garasjelaget ledes av et styre på tre. Styret kan ansette foretningsfører og meddele prokura.

§5

Garasjelaget er en selvstendig enhet innen boligselskapet, men skal rette seg efter de bestemmelser som fattes av boligselskapets styre og generalforsamling innenfor rammen av kontrakt mellom partene.

§6

Garasjelaget holder årsmøte hvert år, så vidt mulig, umiddelbart etter boligselskapets ordinære generalforsamling. Innkallelse skjer med minimum 8 dagers skriftlig varsel. På årsmøtet velges styre for et år av gangen og beretning med årsregnskap behandles. På årsmøtet fastsettes en leie pr. garasje pr. måned for det kommende regnskapsår. Leien skal dekke fellesutgifter.

§7

Som legitimasjon for medlemsskap i laget utsteder lagets styre et andelsbevis tilsvarende garasjens kostende. Ved overdragelse skal transport med godkjennelse påføres andelsbrevet. Samtlige garasjers kostende er garasjelagets andelskapital og summen av andelsbevisene oppføres som lagets innskuddskapital. Ingen kan kreve sin andel innløst av garasjelaget.

§8

Endringer i disse vedtekter kan bare skje på årsmøtet eller på ekstraordinær generalforsamling. Styret eller 10 andelseiere kan forlange ekstraordinær generalforsamling innkalt med 14 dagers varsel. Kun saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1046
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 16:53, Bryn skole Teisenveien 40 Datarom.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til saker fra beboere
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum. OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS; foreslått. Protokollvitne blir valgt på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1046 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Forslag: Styrehonoraret økes til 150 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr

Sak 7

Forslag til saker fra beboere

Forslag fremmet av:
Jennie Vollset Prost Hallings vei 29a

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

«Hei.

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet 13.mai:

Oppgradering av balkonggjerdene, samt fjerne balkongkassene, eller endre dem til et alternativ som muliggjør et jevnlig vedlikehold.

Alternativt jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord, som vil være et rimeligere alternativ. (Forrige gang var i 2018).

Mvh Jennie Vollset

Prost Hallings vei 29a,

Styrets innstilling
Jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord.

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

- For Forslag til saker fra beboere
- Mot Forslag til saker fra beboere

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

1. Oppgradering av balkonggjerdene, samt fjerne balkongkassene, eller endre dem til et alternativ som muliggjør et jevnlig vedlikehold

2. Alternativt jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord, som vil være et rimeligere alternativ.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Gunnar Gaska

  (gjenvalg)

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Maja Korbøl

  ny

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erlend Rauan

  gjenvalg
- Simon Palviainen Breivik

  ny

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden 1. januar 2024 - 31. desember 2024.

Ellers kommuniserer styret tett om løpende saker.

Styret har informert og kommunisert med beboerne hovedsakelig via Vibbo.

Det ble avholdt vanlig generalforsamling (fysisk) 13. mai 2024 kl. 18:00, Bryn skole.

Generelt vedlikehold

Det har ikke vært gjennomført større investeringsprosjekt i 2024, etter en lang periode de siste årene med ulike prosjekter på bygninger, tak, bergvarmeanlegg, solcelleanlegg og uteanlegg mm.

Lekkasje

Vi har hatt lekkasje på et rør for radiatorene i bakken mellom PH 46 og PH 48.

Lekkasjen ble lokalisert mellom PH 46-48, midt på plassen nærmest 46. Rørene er av nyere dato, originaler skiftet ut, med kappe av isolasjon og plast. Kappen var skadet, antakelig i forbindelse med nedgraving slik at røret var gjennomrustet og lekkasjen har oppstått gradvis over tid.

Etter at lekkasjen var reparert viser seg at det ennå kommer litt luft inn i varmesystemet og vi må gjøre et nytt lekkasjesøk mot sommeren når varmen kan stenges.

Solcelleanlegg Prost Hallings vei 44-46

Anlegget ble installert og satt i drift 12.09.2023 av Jordet Elektro as.

Installert kapasitet er 47 kWp med en vinkel på helling: 8°.

2024 var det første hele produksjonsåret og det ble produsert 33091 kWh.

Mulighetsstudie solceller for Fjellhushaugen BS AS som ble utført av OBOS Prosjekt AS Juni 2022, viste en årsproduksjon på 35 158 kWh med en installert effekt på 46 kWp. Det viser altså god overenstemmelse mellom beregnet produksjon og faktisk produsert årsproduksjon. Men lønnsomheten er lavere pga. lavere strømpriser.

Bergvarmepumpe

Det har ikke vært feil eller problemer med bergvarmepunpeanlegget og det har god lønnsomhet. Viser til tidligere årsrapporter for dette.

Annet

Det har vært avholdt vår- og høstdugnad. Sommerfest avholdt i juli 2023. Bomiljøet i boligselskapet virker stabilt og harmonisk. Det har ikke vært noen større skader på selskapets anlegg i perioden.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YNYMF-CBIF8-ZEJZN-T5BYH-LNTTO-ADMKT

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Andre driftsinntekter, Kr 261 188, er tomteleie og tilskudd fra Oslo kommune

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, kostnader forsikring og innkjøp driftsmaterialer.
I tillegg er bygningens verdi nedskrevet med 1 % i henhold til regnskapslovens regler. Dette er ikke en faktisk kostnad, kun en nedskrivning av verdier.

Finanskostnader er omtrent som forventet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 181 281.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 11 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 933 350 398, KUNDENR. 1046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 126 564	2 600 430	3 128 000	3 364 000
Vaskeri	10	12 150	9 500	9 000	9 000
Andre inntekter	3	261 188	61 353	36 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 399 902**	**2 671 283**	**3 173 000**	**3 373 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 237	-26 532	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-125 000	-120 000	-125 000	-125 000
Avskrivning bygninger	15	-31 890	0	0	0
Avskrivninger driftsmidler	16	0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 792	-12 605	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-203 152	-192 927	-199 000	-209 000
Konsulenthonorar	7	-11 091	-30 800	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-302 577	-5 021 696	-192 000	-193 000
Forsikringer		-240 893	-184 852	-196 000	-235 000
Kommunale avgifter	9	-769 488	-658 919	-765 000	-871 000
Kostnader sameie		-7 200	-6 078	-7 000	-7 000
Energi/fyring	11	-234 274	-280 776	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 047	-399 032	-392 160	-408 000
Andre driftskostnader	12	-324 635	-248 000	-293 000	-302 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 689 276**	**-7 182 218**	**-2 498 160**	**-2 680 400**
DRIFTSRESULTAT		**710 626**	**-4 510 935**	**674 840**	**692 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	33 312	40 680	0	0
Finanskostnader	14	-513 826	-339 228	-504 000	-501 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-480 514**	**-298 548**	**-504 000**	**-501 000**
ÅRSRESULTAT		**230 112**	**-4 809 483**	**170 840**	**191 600**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 711 651		
Udekket tap		0	-3 043 923		
Reduksjon udekket tap		230 112	0		

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS
ORG.NR. 933 350 398, KUNDENR. 1046

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	3 157 163	3 189 054
Tomt		1 946 563	1 946 563
Andre varige driftsmidler	16	10 004	10 004
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 113 731**	**5 145 621**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 266	196
Forskuddsbetalte kostnader		427 079	342 905
Energiavregning	17	199 594	172 248
Driftskonto OBOS-banken		174 411	488 432
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	8 400
Sparekonto OBOS-banken		914 356	638 095
Innestående i andre banker		89	89
SUM OMLØPSMIDLER		**1 725 796**	**1 650 366**
SUM EIENDELER		**6 839 526**	**6 795 987**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	18	100 320	100 320
Udekket tap	19	-2 813 811	-3 043 923
SUM EGENKAPITAL		**-2 713 491**	**-2 943 603**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	7 878 502	8 073 702
Annen langsiktig gjeld	21	1 130 000	1 130 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 008 502**	**9 203 702**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 950	59 680
Leverandørgjeld		467 192	418 670
Skyldige offentlige avgifter	22	1 603	12 823
Påløpte renter		2 771	44 715
SUM KORTSIKTIG GJELD		**544 515**	**535 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 839 526**	**6 795 987**
Pantstillelse	23	9 280 000	9 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Fjellhushaugen Boligselskap AS

Svein Gunnar Gaska /s/ Andre Allard Hellerud /s/ Astri C. K. Moldestad /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 151 540
Energi	584 664
TV/Internett	387 000
Strømuttak	3 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 126 564**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tomteleie	16 000
Tilskudd - Oslo kommune	245 188
SUM ANDRE INNTEKTER	**261 188**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Fri bolig	-68 172
Naturalytelser speilkonto	68 172
Arbeidsgiveravgift	-27 237
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 237**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 779, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 792.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 091
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 091**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-203 341
Drift/vedlikehold VVS	-35 450
Drift/vedlikehold elektro	-2 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 462
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-31 507
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-24 343
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-302 577**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-509 345
Renovasjonsavgift	-260 142
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-769 488**

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

Inntekter	12 150
SUM INNTEKTER VASKERI	**12 150**
SUM VASKERI	**12 150**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Varmesentralen	-234 274
SUM ENERGI / FYRING	**-234 274**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-760
Container	-36 581
Annet driftsmateriale	-54 574
Vaktmestertjenester	-8 040
Renhold ved firmaer	-195 195
Snørydding	-7 500
Andre fremmede tjenester	-2 735
Kontor- og datarekvisita	-4 425
Trykksaker	-1 874
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 779
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-3 348
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 769
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-324 635**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter bank	32 652
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	660
SUM FINANSINNTEKTER	**33 312**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-513 826
SUM FINANSKOSTNADER	**-513 826**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi		
Kostpris/bokført verdi	2 497 645	
Oppskrevet 1996	6 000 000	
Avskrevet tidligere	-5 308 591	
Avskrevet i år	-31 890	
		3 157 163
SUM BYGNINGER		**3 157 163**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-31 890**

Gnr.139/bnr.225 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 76.
Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor nr. 2		
Tilgang 2014	60 900	
Avskrevet tidligere	-60 899	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2010	10 000	
		10 000
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2010	17 990	
Avskrevet tidligere	-17 989	
		1

Traktor		
Tilgang 2010	63 662	
Avskrevet tidligere	-63 661	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	82 806	
Avskrevet tidligere	-82 805	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**10 004**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-572 458
SUM INNTEKTER	**-572 458**
KOSTNADER	
Strøm	884 161
SUM KOSTNADER	**884 161**
Uoppgjorte avregninger	-112 109
SUM ENERGIAVREGNING	**199 594**

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: 18
AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr fordelt på 76 aksjer à kr 1320.	100 320
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	100 320

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,40 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2023	-5 217 274	
Nedbetalt tidligere	25 430	
Nedbetalt i år	114 027	
		-5 077 817
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,50 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-2 900 000	
Nedbetalt tidligere	18 142	
Nedbetalt i år	81 173	
		-2 800 685
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-7 878 502**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Fellesobligasjon innskudd fra aksjonærene	-1 130 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 130 000**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 603
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 603**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 878 502
TOTALT	**7 878 502**

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

Bygninger	3 157 163
Tomt	1 946 563
TOTALT	**5 103 726**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 1046 **Selskapsnavn:** FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Organisasjonsnummer: 933350398
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 16:53, Bryn skole Teisenveien 40 Datarom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Asgeir Tannum. OBOS, er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Asgeir Tannum, OBOS; foreslått. Protokollvitne Widet Saidali
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Forslag: Styrehonoraret økes til 150 000kr

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag til saker fra beboere

Fremmet av: Jennie Vollset Prost Hallings vei 29a

«Hei.

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet 13.mai:

Oppgradering av balkonggjerdene, samt fjerne balkongkassene, eller endre dem til et alternativ som muliggjør et jevnlig vedlikehold.

Alternativt jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord, som vil være et rimeligere alternativ. (Forrige gang var i 2018).

Mvh Jennie Vollset

Prost Hallings vei 29a,

Styrets innstilling
Jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Oppgradering av balkonggjerdene, samt fjerne balkongkassene, eller endre dem til et alternativ som muliggjør et jevnlig vedlikehold
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Alternativt jevnlig innhenting av behov for skifte av råtne bord, som vil være et rimeligere alternativ. Dette meldes til styret via Vibbo

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Gunnar Gaska

Følgende stilte til valg:
Svein Gunnar Gaska

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maja Korbøl

Følgende stilte til valg:
Maja Korbøl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simon Palviainen Breivik
Erlend Rauan

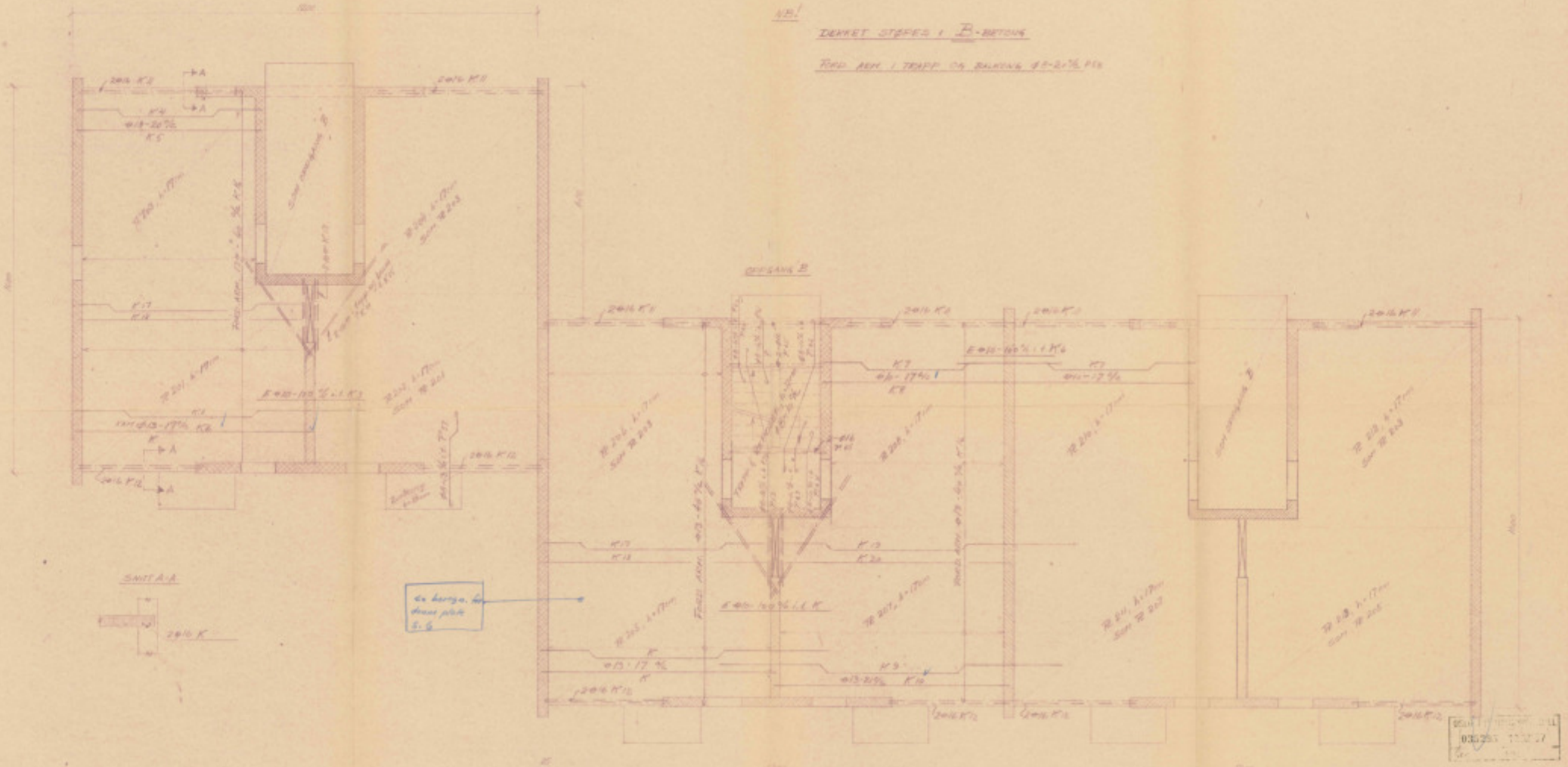
Følgende stilte til valg:
Simon Palviainen Breivik
Erlend Rauan

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Morten Engzelius
Kenneth Fragaat
Tone Longo
Widet Saidali

Følgende stilte til valg:
Finn Morten Engzelius
Kenneth Fragaat
Tone Longo
Widet Saidali

INFO KOMMUNEN, REGKART, ATTESTER



INGENIØR JON BECH
ENTREPRENØRFIRMA

RETTET

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
Kontrollert ... 19
Tillates utført i samsvar med godkjent byggemelding når byggetillatelse foreligger.

G.NR. 199 B.NR. 106 224
FJELLHUS
ARMERING AV DEKKE OVER 1. ET

TEGN. ... 17-11-1956
KONTR. M-1:50
TEGN. NR. 19

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted: 139/224+225, hus E. Prost Hallingsvei	Journalnr.: 56/1236.	Tegn.nr.: 83 - 48, 83 - 49, 83 - 50, 83 - 51, 83 - 52, 83 - 53, 83 - 58
Arbeidets art: Nybygg.	Innlevert:	
Bygningens art: Våningshus.		
Byggherre: Fjellhushaugen boligselskap A/S, v/eiendomsm. Helge T. Kittelsen, Rådhusgt. 20, Oslo.		
Byggemelder: Ark. Jens A. Sødring, N. Slottsgt. 7, Oslo.		

Dato
26. september 1956. JSP/AaK.

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn.nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Helserådets betingelser av 5/6-1956 (tidligere meddelt).

Det må være dør fra entre til stue i alle leiligheter,

I henhold til meddelelse fra byplankontoret, er reguleringssaken anket til departementet, hvis avgjørelse må foreligge før byggetillatelse kan gis.

Kjellerrom merket "disp." skal brukes som fellesrom for sykler, barnevogner etc..

Fyringsanlegget må anmeldes omgående.

Statiske beregninger må innsendes.

Vaskerianleggene må godkjennes av helserådet.

For øvrig vises til regler og krav på omstående side, spesielt pkt. 1 og 7.

Til taktekningen må det brukes farget papp.

Takene og rommene under loftene, må effektivt ventileres. Det må være adkomst for inspeksjon av loftene.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggeløyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [X] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [X] G. Ankesaken være avgjort av departementet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] H. Sit.plan med tilstrekkelig antall garasjer være godkjent.
- [X] I. Vann- og kloakkspørsmålet være i orden.

Y. Riis
bem.

J. S. Platou.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Alminnelige regler» på siste side.

15 000 - 3.56 - E.T.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

1. Det må innsendes plan i M — 1 : 200 som viser terrengets behandling, beplantning, innhegning etc.
2. Det må treffes foranstaltninger til sikring mot utrasing av bakken mot nabo. Redegjørelse for dette må innsendes.
3. Arbeidet må drives frem slik at eksisterende bebyggelse ikke skades. Redegjørelse for arbeidets fremdrift må innsendes.
4. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og forsynes med fast dekke.
5. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
6. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 pkt. 1.
7. Forslag til utvendige farger må innsendes.

Alminnelige regler.

Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill. Utføres etter konferanse med bygningsinspektøren.

Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsel til garasjer o. l. må gis avløp for overvann.

Hvor skjulte (innebygde) rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.

Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.

Røykpiper mot kott eller skap må ha minst 1 stens vange.

Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.

Avtrekk fra oljefyrt kjele må føres til egen røykpipe.

Feierluker må plaseres slik at de er lett tilgjengelige.

I badstubad må dører slå ut.

I våningshus med mer enn en leilighet må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje ha en fri bredde av minst 1 m.

Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.

Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1,2 m.

Redningstau må anbringes etter bygningskontrollens bestemmelser.

Skråtak i beboelsesrom må være isolert som yttervegg. K.verdi maks. 0,8.

Loftsbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.

Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 10 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1 : 3.

På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere etter bygningsinspektørens bestemmelse.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»
«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»
«Regler for anordning av ventilasjon i boligbygg i Oslo.»

Nevnte approbasjon innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming selvom enkelte rom mangler ovn.

O S L O K O M M U N E
Bygningskontrollen
TRONDHEIMSVN. 5.

Oslo, den 31/7-1957.

Herr arkitekt Jens A. Södring,

Nedre Slottsgt. 7,

Oslo.

Denne sak behandles av:
Arkitekt J. S. Platou

JSP/AB Jnr 56/1233-1234-1236.

Ad våningshus på gnr. 139, bnr. 224+225, hus B,C, og E
tilh. Fjellhushaugen A/S. v/eiendomsm. H. T. Kittelsen.

./. De reviderte tegninger godkjennes under henvisning til tidligere approbasjon.

Samtlige rom i kjelleren må stå til leieboernes disposisjon.

Tidligere stemplede tegninger utgår og må returneres til bygningskontrollen for makulering.

Oslo bygningskontroll

K. Fregner
bem.

J. S. Platou

0 gebyr
forandr. i hh. til byggeredsk.

Bilag.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 26. juli 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 139, bnr. 224+225, hus E, Prost Hallingsvei.

Journalnr.
56/1236.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
23.11.59.

Bygningens art

Byggherre
Fjellhushaugen boligselskap A/S, v/eiendomsmegler H. Kittilsen, Rådhusgt. 20.

Byggemelder
Ark. Jens A. Södring, Nedre Slottsgt. 7.

Ansvarshavende
Murmester Henrik Vangen, Nadderudvn. 188.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland
Distriktsingeniør

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.

3000. R. A. 673/62. I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

KOPI

Oslo, den 26. juli 1963.

HS/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 139, bnr. 224+225, hus E, Prost Hallingsvei.

Journalnr.
56/1236.

Arbeidets art
Våningshus.

Avsluttende synsforretning
23.11.59.

Bygningens art

Byggherre
Fjellhushaugen boligselskap A/S, v/eiendomsmegler H. Kittilsen, Rådhusgt.20.

Byggemelder
Ark. Jens A. Södring, Nedre Slottsgt. 7.

Ansvarshavende
Murmester Henrik Vangen, Nadderudvn. 188.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland
Distriktsingeniør

3000. R. A. 673/62. –

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.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Kløve, Knut
Postboks 46

1344 HASLUM

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950013629	95/19555

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Chris Hartmann	24. mars 1995

Arbeidssted : 139/0224 Prost Hallings vei 48-50
Byggherre : Fjellhushaugen Boligselskap v/J. Pedersen,
Prost Hallings vei 46, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING OG NYE BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknaden gjelder etterisolering med ny kledning og nye balkonger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1,2 og 3 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Statiske beregninger må sendes inn.
Fuge i overgangen mellom balkongdekke og veggliv må utføres i brannklasse B60 i henhold til byggeforskriftenes kap. 30.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1.Ansvarshavende må være godkjent.

2.Statiske beregninger må være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.
NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

fv sts.
Ole Molnes
Seksjonsleder

CH
Chris Hartmann
Ingeniør II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Antonsen, Harald
Fagbygg A/S
P.B. 63 Ellingsrudåsen
1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950013629	95/54584

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	31. august 1995

Arbeidssted : 139/0224 Prost Hallings vei 48-50
Byggherre : Fjellhushaugen v/J. Pedersen, Prost Hallings vei 46, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, BALKONGER HUS E

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Ansvarshavende er ansvarlig for all kontroll.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fjellhushaugen v/J. Pedersen
Prost Hallings vei 46

0666 OSLO

Antonsen, Harald
P.B. 63 Ellingsrudåsen

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950013629	96/111

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	2. januar 1996

Arbeidssted : 139/0224 Prost Hallings vei 48-50
Byggherre : Fjellhushaugen v/J. Pedersen, Prost Hallings vei 46, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEENDRING, BALKONGER HUS E

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

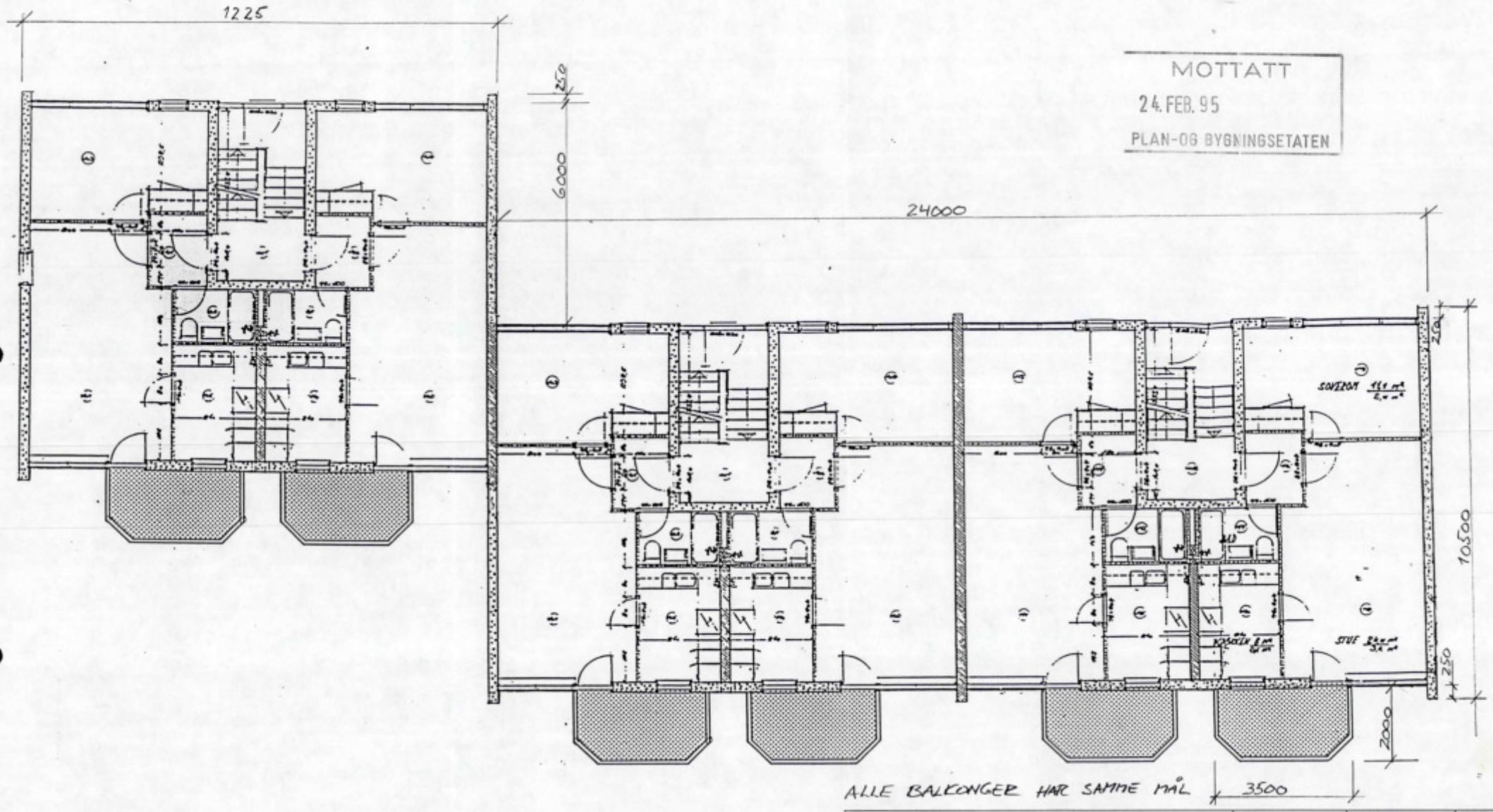
OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	139/0224 Prost Hallings vei 48-50	Journalnr.	95/013629 SB
Arbeidets og bygningens art	FASADEENDRING, BALKONGER	Innlevert	01,03,95
Byggherre	Fjellhushaugen v/J. Pedersen, Prost Hallings vei 46, 0666 OSLO		
Anmelder	Kløve, Knut, Postboks 46, 1344 HASLUM		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



MOTTATT
24. FEB. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS	MÅL: 1:100	DATO: 15.02.95	SIGN: N.R.
HUS E – PLANTEGNING MED NYE BALKONGER	TEGN.NR: 13		REV: 1

Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkiteker
NESVN. 19, 2. ETG.
POSTBOKS 46, 1344 HASLUM
TELEFON: 67 59 05 14
TELEFAX: 67 58 04 00



MOTTATT
24. FEB. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



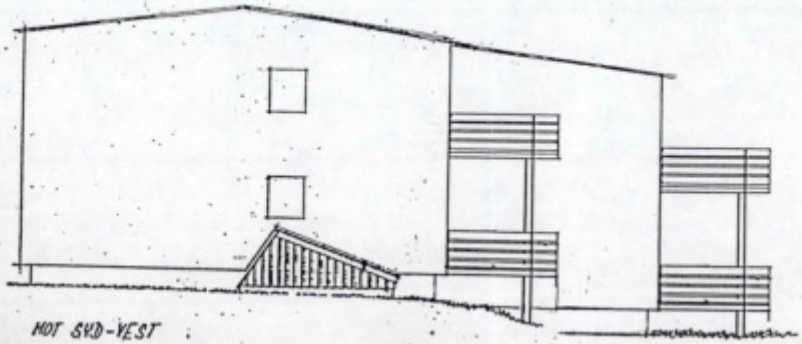
MOT NORD-VEST

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS	MÅL: 1:100	DATO: 15.02.95	SIGN: N.R.
NYE FASADER – BALKONGER OG TREPANEL PROST HALLINGSVEI 48 – 50 **HUS E**	TEGN.NR: 05		REV:

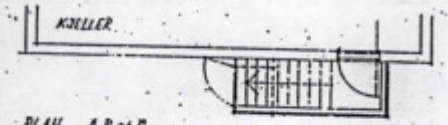
Sivilingeniør
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkiteker

NESVN. 19, 2. ETG.
POSTBOKS 46, 1344 HASLUM
TELEFON: 67 59 05 14
TELEFAX: 67 58 04 00

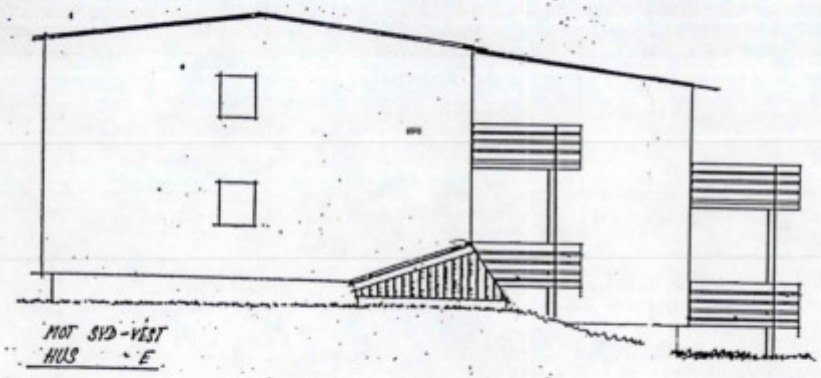
2



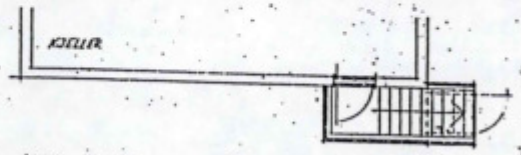
MOT SVD-VEST
HUS A, B



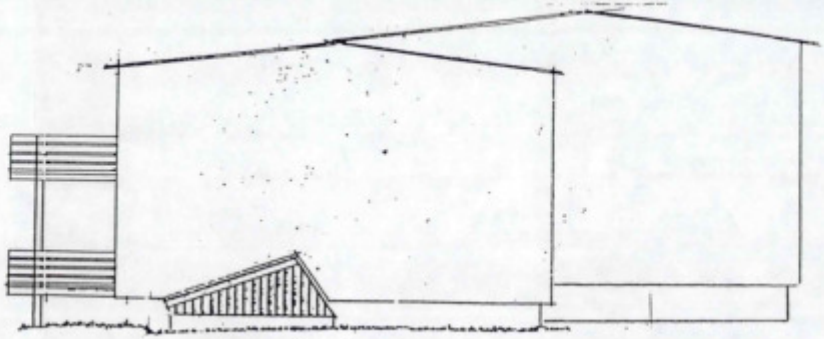
PLAN A, B og C



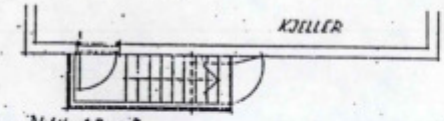
MOT SVD-VEST
HUS E



PLAN D og E

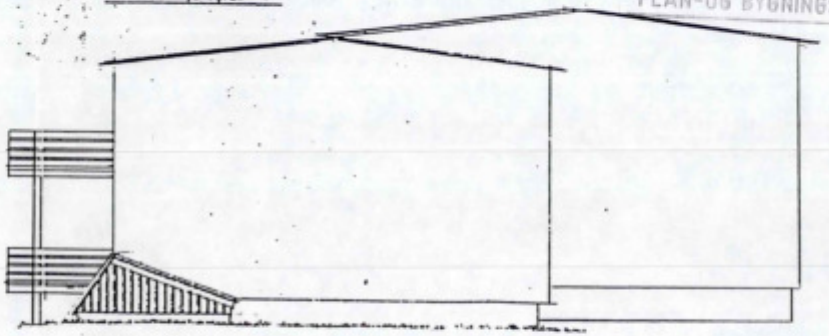


MOT NORD-ØST
HUS A, B

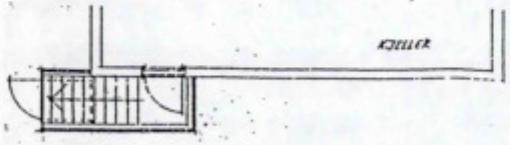


PLAN A, B og C

MOTTATT
07. MAR 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



MOT NORD-ØST
HUS E

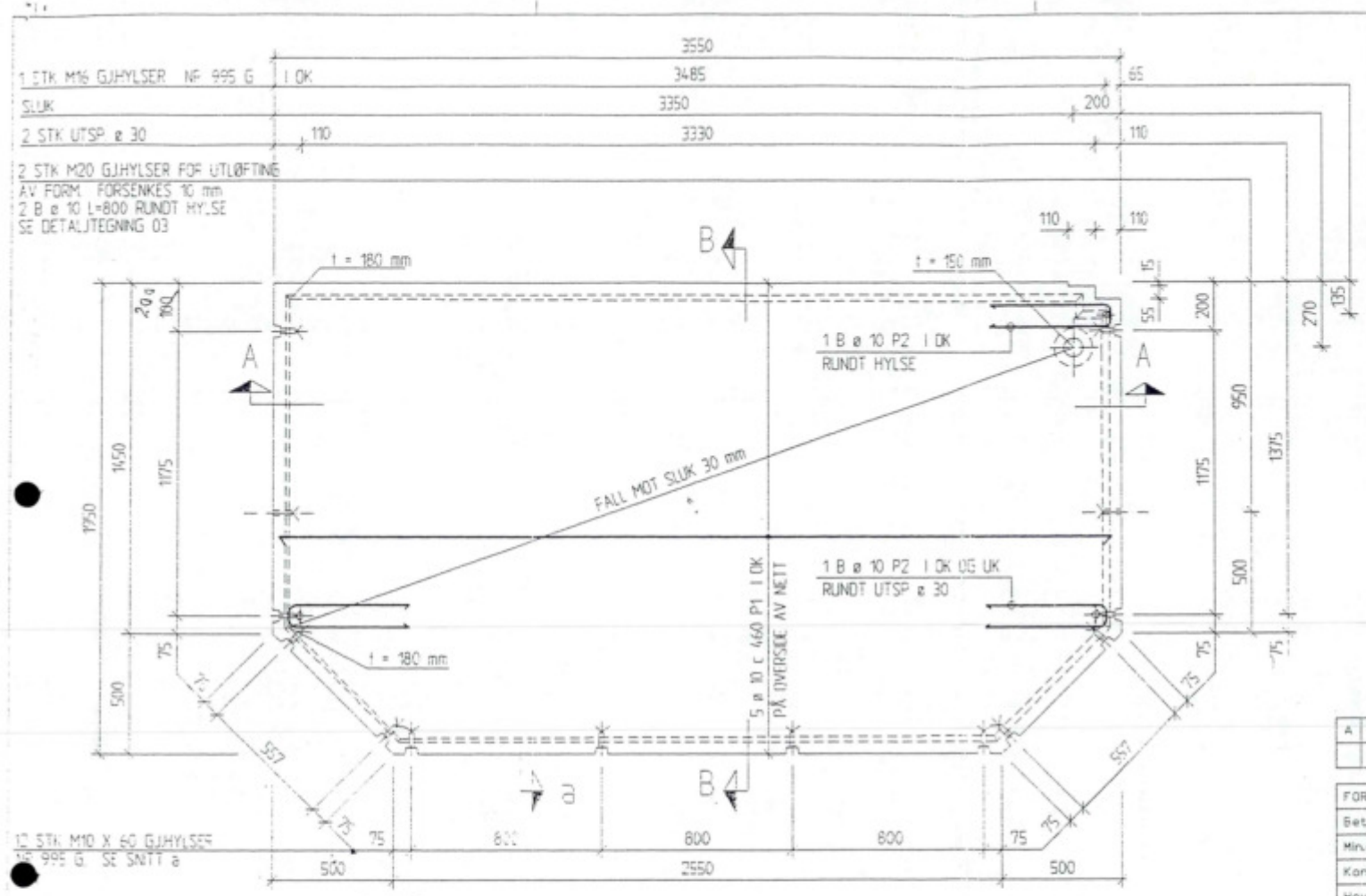


PLAN E

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS	MÅL: 1:100	DATO: 15.02.95	SIGN: N.R.
GAVLER, HUS A, B, E	TEGN.NR: 06		REV:

Sivilingenior
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniorer og Arkiteker

NESVN. 19, 2. ETG.
POSTBOKS 46, 1344 HASLUM
TELEFON: 67 59 05 14
TELEFAX: 67 58 04 00



SNITT A-A

SNITT B-B



SNITT b-b



SNITT a

TOLERANSE GJHYLSER +/- 2.5 mm

	Rettelser	Sign.	Dato
A			

FORSKRIFTER		TYPEBETEGNELSE	
Betong	C 45	Ltra	BE 1
Min.avsp.fasthet		Varenummer	8136000100
Kontroll	MA	Lengde i mm	3550
Hovedarmering	K500TS	Betongvolum m³	1.13
Bøylearmering	NS500	Vekt i kg	2770
Overdekn. hoved	40	B - vekt	
Overdekn. bøyl	40	Antall elementer	36
Løfteanordning			
Overheng			
Synlig flate			
Fas	10 MM		
Bøyeliste nr.	SE TEGN NR 001		

B. BRYNILDSEN & SØNNER A.S

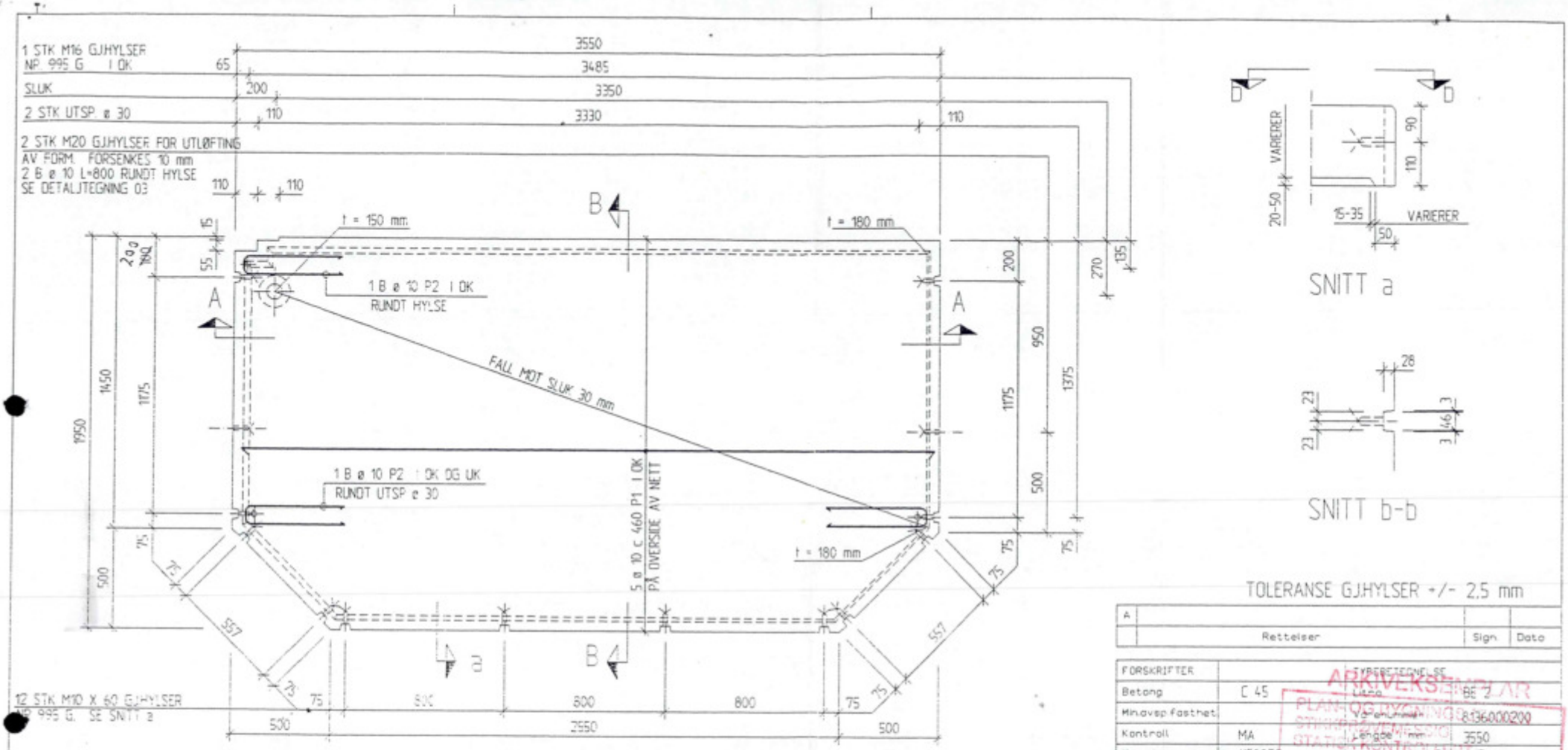
BETONGVAREFABRIKK ▸ MOSS ▸ TLF. 69 25 50 65

Tegn.av	Kontr.av
GS	

Saksbehandler
G. STABELL

FJELLHUSHAUGEN BRL
BALKONGER
TYPE BE 1

Moss	Målestokk	Mål i	Prosjektnr.	Tegn. nr	Rett.
	1:10, 1:20	MM	9581?	501	



SNITT A-A

SNITT B-B

SNITT a

SNITT b-b

TOLERANSE GJHYLSER +/- 2,5 mm

A			
	Rettelser	Sign	Dato

FORSKRIFTER		TYBERTEGNING SE	
Betong	C 45	Listo	BE 2
Minavsp fasthet		Vg-nummer	8136000200
Kontroll	MA	Lengde mm	3550
Hovedarmering	K500TS	Betongvolum m³	1,13
Bøylearmering	NS500	Vekt i kp	2770
Overdekn. hoved	40	B - vekt	
Overdekn. bøyl	40	Antall elementer	36
Løfteanordning			
Overheng			
Synlig flate			
Fas	10 MM		
Bøyeliste nr.	SE TEGN NR 001		

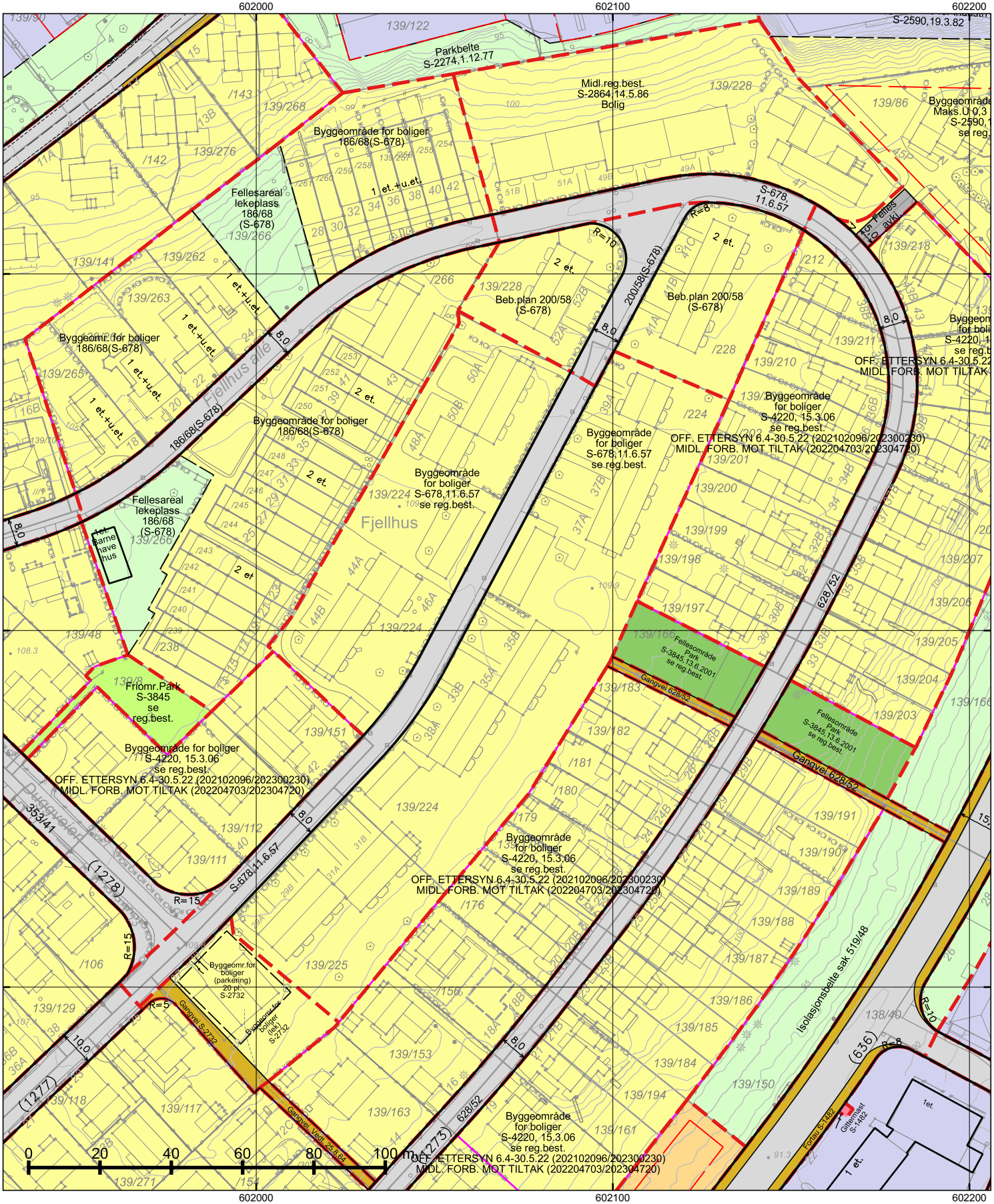
ARKIVEKSEMPLAR
PLAN OG BYGNING
STANDARDAVDELINGEN
STATSBYGGTEKNIKK
16 NOV. 1995

B. BRYNILDSEN & SONNER A.S
BETONGVAREFABRIKK • MOSS • TLF 69 25 50 65

Tegn.av	Kontr.av
GS	
Saksbehandler	
G STABELL	

FJELLHUSHAUGEN BRL
BALKONGER
TYPE BE 2

Moss	Målestokk	MÅ	Prosjektnr	Tegn. nr	Rett.
	1:10, 1:20	MM	9581	502	



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

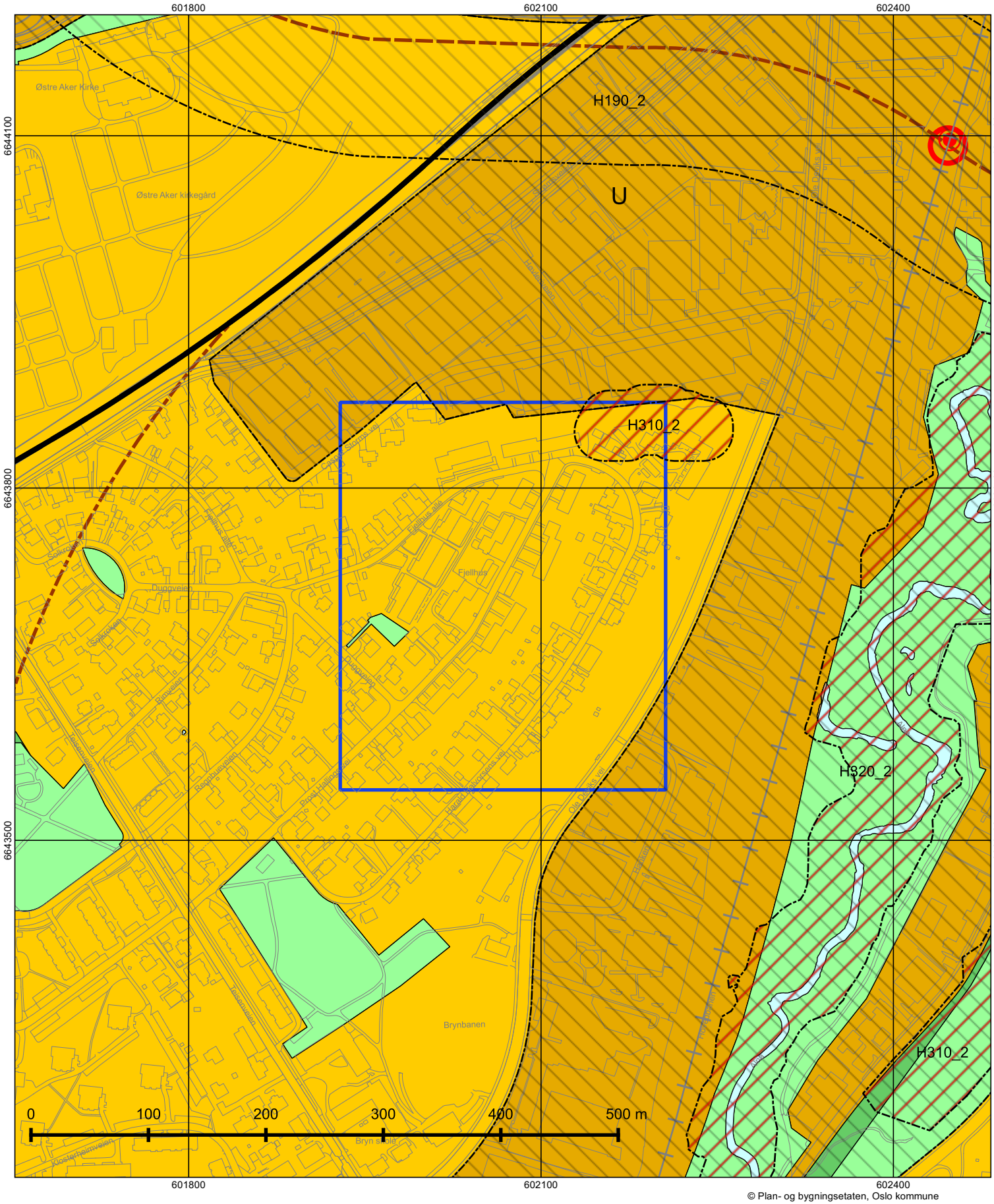
PlottID/Best.nr: 143892/ 86513274
Adresse: PROST HALLINGS VEI 50A
Gnr/Bnr: 139/224
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3003610
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143892/86513274
Deres ref.: 42491/

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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Prost Hallings vei 50 A
Aksjebrevnr. 71 Orgnr. 933350398 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0146

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 02 20 73

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater