HALLAGERBAKKEN 76F

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Energiattest
Informasjon fra kommunen
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hallagerbakken 76 F, 1256 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 43

Andelsnummer 75

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 31.03.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1426 **Referansenummer:** RH6000

Autorisert foretak: Vestre Aker Takst og Eiendom AS

Vår ref: Øivin Brækkan

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



Rapportansvarlig

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andels rekkehus i rolig boligområde med lav og høy bebyggelse. Godt vedlikeholdt rekkehus på enden, eldre våtrom og røranlegg fra byggeåret. Pent opparbeidete uteområder, egen bod på nedsiden av huset. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.

Skråtak som takkonstruksjon over 1.etg, lukket konstruksjon.

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Utgangsdør i tre med plastbelegg på utsiden, to store vinduer. Yale doorman elektronisk lås.

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i u.etg og 1.etg.

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle på skrå mot grunnmur. Rekkverk i tre, høyde 90 cm med stående bordkledning. Markise og lys på veggen, skjermvegg på ene siden til å dra ut. Areal 9 m2 og sørvestvendt med flott utsikt.

Terrasse på bakkeplan ved inngang, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 18 m2. Nordøstvendt.
Bygget i trykkimpregnerte materialer, inngjerdet på deler av terrasse. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.

Eseltrapp i trykkimpregnerte materialer ned langs husvegg, trinn opp til platting foran inngangen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i 1.etg:
Gulv med parkett, laminat og fliser i gangen.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,18 m ved balkong og 3,05 m ved vegg til entré.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Overflater i U.etg:
Gulv med furuparkett, lvinyl i bod og wc.
Vegger av malte plater. Malt tapet og tapet i gangen.
Himlinger med malte plater. Høyde i soverom er 2,23 m. Nedforet himling i gangen med downlights.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Mallom u.etg og 1.etg er det bjelkelag av tre. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i stue og 11 mm i kjøkkenet..
Betonggulv på grunn. Målt planhets-avvik i gang og soverom gjennom hele rommet. Resultat 2 mm i soverom og 13 mm i gangen.

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster. Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

Malt tett tretrapp med repos. Rekkverk med liggende bord, høyde er 85 cm, avstand mellom bordene er 15 cm.

Hvitmalte glatte innerdører. Glassdør til stue med blyglass.

VÅTROM Gå til side

Badet er pusset opp av eier på slutten av 1980-tallet. Flislagte vegger fra gulv til tak, flislagt gulv med 20x20 fliser og varmekabel, noen mindre sprekker i fliser, fall er målt fra topp flis foran dørterskel til topp av sluk til 13 mm, det er sluk på gulvet og under dusjkabinettet.
Rommet har nisje og opplegg for vaskemaskin, servant med ettgreps kran og med skap under. Høyskap på høyre side og speil over servanten. Dusjkabinett i hjørnet.
Noe bom enkelte steder på gulvet og veggen bak dusjkabinettet.

Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Frittstående hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Stikkontakt med lys under benk, fliser mellom benk og overskap. Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenhetten.

SPESIALROM Gå til side

WC i u.etg, vinyl på gulvet og flislagte vegger. Gulvstående toalett og servant med skap under og ettgrepos kran.
WC i 1.etg med flislagt gulv med fliser og varme. Flislagte vegger til taket. Servant med ettgreps kran og skap under, speil på vegg over servant, gulvstående toalett.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Hovedstoppekraner i himlingen i wc i u.etg.
Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet.
Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

Separat vifte som trekker luft ut av bad og wc. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.
Radiatorer som varmekilder under vinduer. Stoppekran i himling i bod i u.etg for varmeanlegget, ikke tilgjengelig under befaringen.
Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Sikringsskap er plassert i bod i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Varmekabel på badet.

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser.
Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.
Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast. Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter, forblendet med marmor på hjørnet av huset. Borettslagets ansvar for vedlikehold.

Eier har bygget forstøtningsmur av lokale steiner rundt blomsterbedet.

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier.

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunktet.

Pent opparbeidet tomt med uteplasser i tre og heller, terrengtrapp og noe plen nede ved huset, naturtomt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

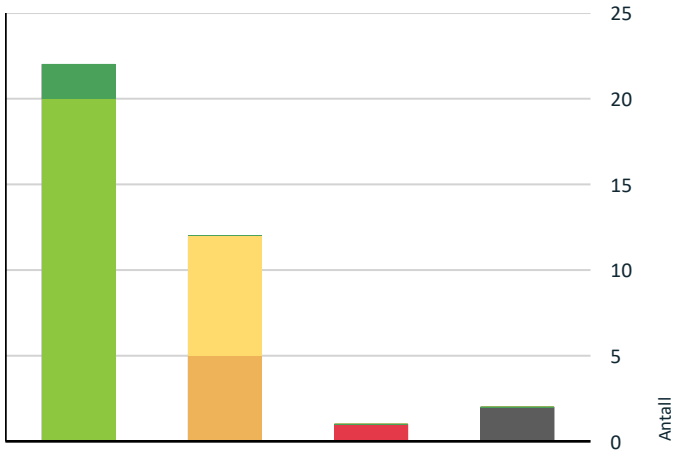
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Sammendrag av boligens tilstand

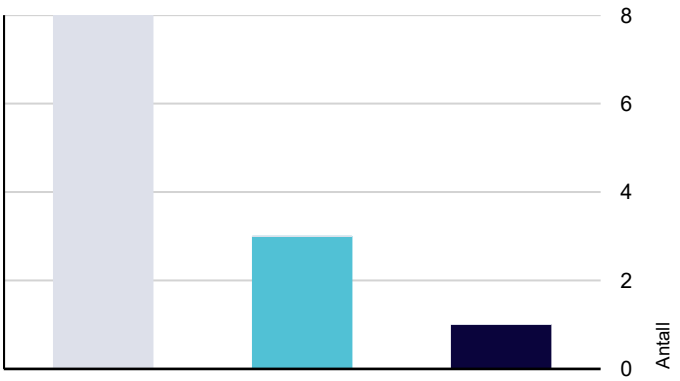
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Radon Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe oppskrapet på dør til vaskeskapet. Noe sprekker i laminatet på gulvet og oppstående skjøter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er avvik:

Det mangler et deksel på undersiden av kjøkkenviften.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Noe slitasje på gulvbordene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noe normal bruksslitasje, parkett gulv i stue er noe slitt. Skjolder i takene og sparklet flekk som ikke er overmalt/slipt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap er plassert i bod i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Varmekabel på badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

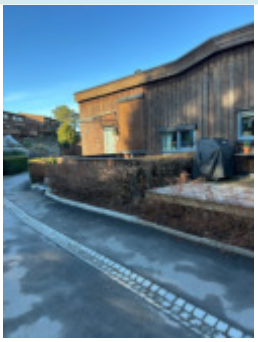
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledninger er ikke besiktiget da de er skjult i bakken.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1979

Kommentar
Fra Eiendomsverdi AS

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Pulttak med papptekking. Borettslagets vedlikeholdsansvar.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

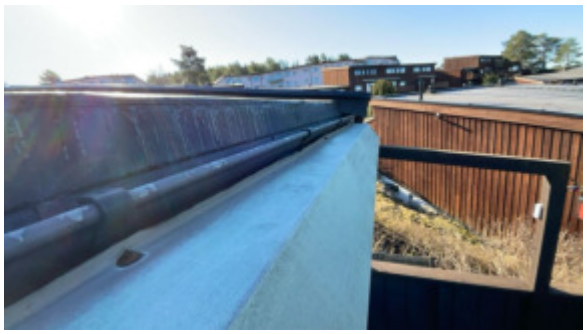


Tak

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp i sortlakkert stål. Vannbrett under vinduer i sort blikk.

Tilstandsrapport



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag



Renner, nedløp og beslag

TG 1 Veggkonstruksjon

Stående kledning, gesimskasse av bord, doble vindskier med blikk oppå. Tre omramminger rundt vinduer. Fasader er kledd på nytt for noen år siden.



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon



veggkonstruksjon

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Skråtak over 1.etg, lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takkonstruksjon/loft

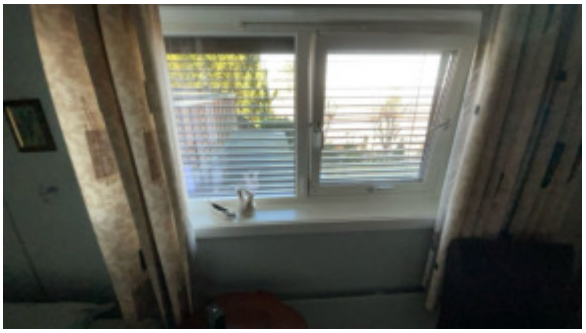
TG 1 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu. Aluminiumsbeslag på utsiden.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Vinduer



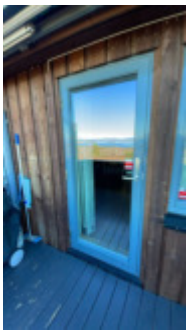
Vinduer

TG 1 Balkongdør

NorDan hvitmalt balkongdør enkel utadslående. Aluminiumsbeslag på utsiden. Balkongdører i u.etg og 1.etg.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



balkongdør

TG 1 Dører

Utgangsdør i tre med plastbelegg på utsiden, to store vinduer. Yale doorman elektronisk lås.



Inngangsdør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i trekonstruksjoner med terrassebord på gulvet, støttet med tresøyle på skrå mot grunnmur. Rekkverk i tre, høyde 90 cm med stående bordkledning. Markise og lys på veggen, skjermvegg på ene siden til å dra ut. Areal 9 m2 og sørvestvendt med flott utsikt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Noe slitasje på gulvbordene.

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

Vedlikehold av gulvet. Rekkverket er bygget etter den tids byggeforskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser ved inngang

Terrasse på bakkeplan ved inngang, 2 trinn opp fra gangvei. Areal er 18 m2. Nordøstvendt.
Bygget i trykkimpregnerte materialer, inngjerdet på deler av terrasse. Fundamenter er gjenbygget og ikke synlige for inspeksjon.



Inngangsterrasse

TG 1 Utvendige trapper

Eseltrapp i trykkimpregnerte materialer ned langs husvegg, trinn opp til platting foran inngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i 1.etg:
Gulv med parkett, laminat og fliser i gangen.
Vegger av malte plater.
Himlinger med malt betong. Høyde i stue er 2,18 m ved balkong og 3,05 m ved vegg til entré.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noe normal bruksslitasje, parkett gulv i stue er noe slitt. Skjolder i takene og sparklet flekk som ikke er overmalt/slipt.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold av flater er naturlig å gjøre ved en eventuell oppussing.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



overflater 1.etg



overflater 1.etg

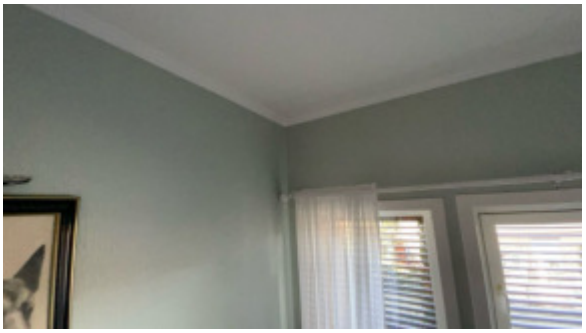
TG 1 Overflater - U.etg

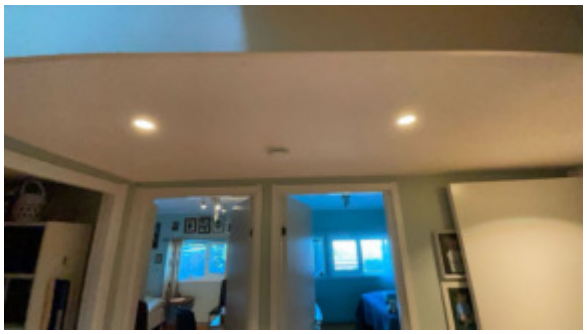
Overflater i U.etg:
Gulv med furuparkett, lvinyl i bod og wc.

Tilstandsrapport

Vegger av malte plater. Malt tapet og tapet i gangen.
Himlinger med malte plater. Høyde i soverom er 2,23 m. Nedforet himling i gangen med downlights.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.


overflater


overflater


overflater

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mallom u.etg og 1.etg er det bjelkelag av tre. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat 12 mm i stue og 11 mm i kjøkkenet..

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn i u.etg

Betonggulv på grunn. Målt planhets-avvik i gang og soverom gjennom hele rommet. Resultat 2 mm i soverom og 13 mm i gangen..

TG 2 Radon

Boligen ligger på bakkeplan og er bygget på en tid da man ikke benyttet radonsperre i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad
NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

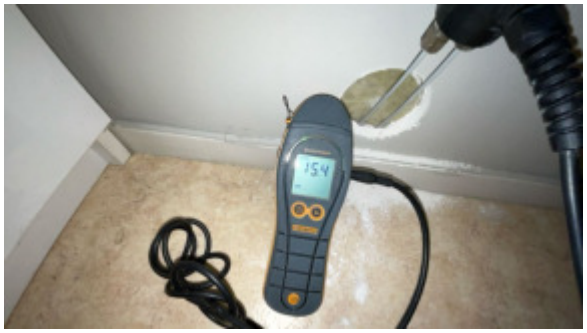
Det bør undersøkes med styret om hva som er tilfellet med hensyn til radonmålinger og eventuelle tiltak. Styret og borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gjort fuktsøk med Protimeter Surveymaster. Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.



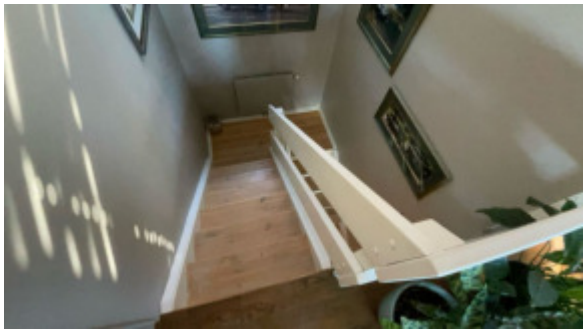
TG 2 Innvendige trapper

Malt tett tretrapp med repos. Rekkverk med liggende bord, høyde er 85 cm, avstand mellom bordene er 15 cm.

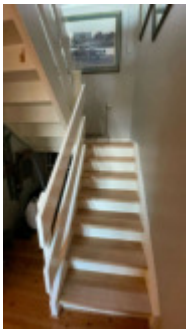
Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapper

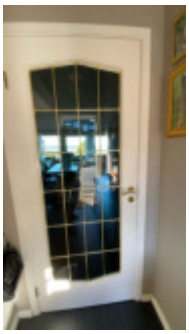


Trapper

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører. Glassdør til stue med blyglass.

Tilstandsrapport



innerdør

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er pusset opp av eier på slutten av 1980-tallet. Flislagte vegger fra gulv til tak, flislagt gulv med 20x20 fliser og varmekabel, noen mindre sprekker i fliser, fall er målt fra topp flis foran dørterskel til topp av sluk til 13 mm, det er sluk på gulvet og under dusjkabinettet.
Rommet har nisje og opplegg for vaskemaskin, servant med ettgreps kran og med skap under. Høyskap på høyre side og speil over servanten. Dusjkabinett i hjørnet.
Noe bom enkelte steder på gulvet og veggen bak dusjkabinettet.

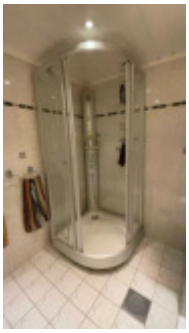
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

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

Våtrommet er funksjonelt og i bruk, noen sprekker i gulvfliser. Kostnadsestimat som er angitt er et overslag på kostnader hvis våtrommet skal rehabiliteres.

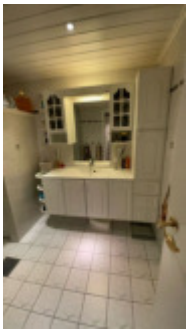
Kostnadsestimat: Over 300 000



Bad



Bad



Bad

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble søkt etter fukt med pigger i bunnsvill i vegg. Det ble ikke observert forhøyede fuktverdier eller skadesymptomer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stålkum med to basseng, ettgreps kjøkkenkran. Frittstående hvitevarer med oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys. Stikkontakt med lys under benk, fliser mellom benk og overskap.
Gulv av parkett, malte vegger og malt betonghimling.

Det er ikke montert vannstoppesystem eller komfyrvakt.

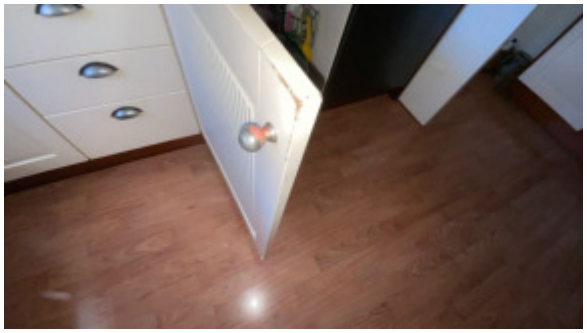
Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Noe oppskrapet på dør til vaskeskapet. Noe sprekker i laminatet på gulvet og oppstående skjøter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Vedlikehold

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken



Kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenhetten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler et deksel på undersiden av kjøkkenviften.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikeholdes og repareres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



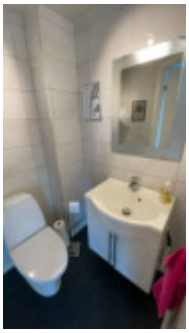
Kjøkkenvifte

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC med flislagt gulv med fliser og varme. Flislagte vegger til taket. Servant med ettgreps kran og skap under, speil på vegg over servant, gulvstående toalett.

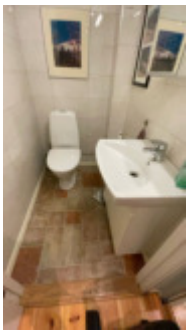


WC

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC i u.etg, vinyl på gulvet og flislagte vegger. Gulvstående toalett og servant med skap under og ettgrepos kran.



WC

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør fra byggetidspunkt i kobber. Det er borettslagets ansvar for vedlikehold av stigerør for varmt- og kaldtvann. Hovedstoppekraner i himlingen i wc i u.etg.

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannledninger

TG 2 Avløpsrør

Soilrør av plast som var vanlig å benytte på byggetidspunktet. Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Separat vifte som trekker luft ut av bad og wc. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.



Ventilasjon

TG IU Varmesentral

Fjernvarme, varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer som varmekilder under vinduer. Stoppekran i himling i bod i u.etg for varmeanlegget, ikke tilgjengelig under befaringen. Borettslagets vedlikeholdsansvar.

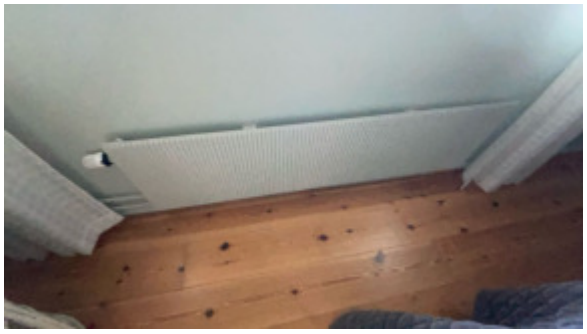
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


vannbårent varmeanlegg

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i bod i u.etg. Sikringsskap har automatsikringer med jordfeilsbryter og det er delvis skjult og åpent elektrisk anlegg. Varmekabel på badet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Da anlegget var nytt. Det er ikke dokumentert at anlegget er fullstendig renovert fra sikringsskap og til punktene i leiligheten

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I følge eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Eier skaffer samsvarserklæring fra elektriker. Forsøk å innhente samsvarserklæring om mulig, sjekk i Boligmappa.no om samsvarserklæringer finnes der.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Takstingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Elektrisk anlegg

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Brannslukningsapparat av type pulver eller Co2.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på røykvarslere?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Tilstandsrapport



røykvarsler

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på fjell og komprimerte steinmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er borettslagets ansvar og er ikke synlig for inspeksjon, vurderes kun på alder.

Byggeåret tilsier at det er drensrør av plast og utvendig fuktsikret med vorteplast.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent sålefundament under betongvegger. Grunnmur/kjellervegg i betong på betongfundamenter, forblendet med marmor på hjørnet av huset. Borettslagets ansvar for vedlikehold.



grunnmur

TG 1 Forstøtningsmurer

Eier har bygget forstøtningsmur av lokale steiner rundt blomsterbed.

Tilstandsrapport



natursteinsmur

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i ganske fallende terreng, borettslaget har drenert og gjort tiltak i fellesområder med tanke på økte nedbørsmengder i følge eier.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Plast avløps- og vannledninger fra oppføringstidspunkt

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Ledninger er ikke besiktiget da de er skjult i bakken.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

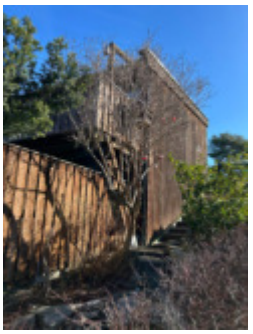
TG 1 Andre tomteforhold

Pent opparbeidet tomt me uteplasser i tre og heller, terrengtrapp og noe plen nede ved huset, naturtomt.

Tilstandsrapport



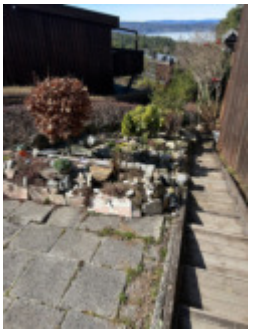
Tomt



Tomt



Tomt



Tomt

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

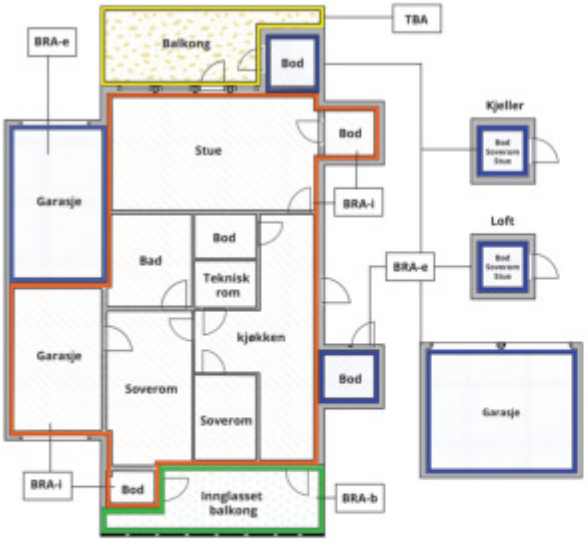
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	53	6		59	9
Underetasje	53			53	
SUM	**106**	**6**			**9**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Toalettrom, Stue, Kjøkken, Entré	Bod ekstern	
Underetasje	Bad, Bod, Toalettrom, Gang, Soverom 1, Soverom 2		

Kommentar

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	10

Kommentar

Rekkehus

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

Bod i underetasje er 10 m2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2025	Øivin Brækkan	Takstingeniør
	Martha Louise Søbbesva	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	185	43		0	47722 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hallagerbakken 76 F

Hjemmelshaver
Hallagerbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
1077/Hallagerbakken Borettslag	948758946	1077	OBOS Eiendomsforvaltning AS - org.nr 934261585	Martha Louise Søbbesva og Torbjørn Søbbesva

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
75	230 900	15 250	*31.12.2024*	222 000	*01.04.2025*

Kommentar
Felleskostnader er per idag kr 6407,- per måned

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Usjenert beliggenhet i enden av rekkehuset. Hallagerbakken er et populært borettslag , svært barnevennlig med asfalterte internveier, lekeplasser og ingen gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det gangavstand til nærsenter med bl.a matbutikk, vinmonopol og apotek. Nær Østmarka og kort vei ned til Oslofjorden til to av Oslos mest populære badestrender - Fiskevollen og Hvervenbukta. Hallagerstua barnehage ligger i borettslagets eget bygg. Denne prioriterer borettslagets beboere. Bilfri gangvei til flere kommunale barnehager, barneskole, ungdomsskole og to kunstgressbaner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Private veier internt på området.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

S-2341 Vedtatt: 11.08.1978, Formål: Annet veiareal, Grense for bebyggelse
V090878 Vedtatt: 09.08.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje
V231178 Vedtatt: 23.11.1978, Formål: Annet veiareal, Bolig m.tilh. anlegg
S-2446 Vedtatt: 22.02.1980, Formål: Friområde/park, Turvei/skiløype
S-2497 Vedtatt: 06.11.1980, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Friområde/park, Grense for bebyggelse
V190293 Vedtatt: 19.02.1993, Formål: Bolig m.tilh. anlegg, Grense for bebyggelse, Måle- og avstandslinje

Om tomten

Borettslaget har felles eiet tomt på 47722 m2. Tomten er pent opparbeidet med planer, grøntanlegg, trær og busker. Egne lekeplasser og sittegrupper for beboere. Interne gangveier er asfalterte og med bom. Felles gjesteparkering og garasjeanlegg.

Tinglyste/andre forhold

Rekkehuset har egen p-plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Leiligheten har energiavregning med individuell måling av varme og varmtvann.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se borettslagets vedtekter/husordensregler.

Det er forkjøpsrett og styregodkjenning ved kjøp av boligen. Se info fra forretningsfører og vedtektene.

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1384486			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	28.04.2025		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.04.2025	kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside	Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.04.2025		Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap			Ikke gjennomgått		Nei
Vedtekter			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

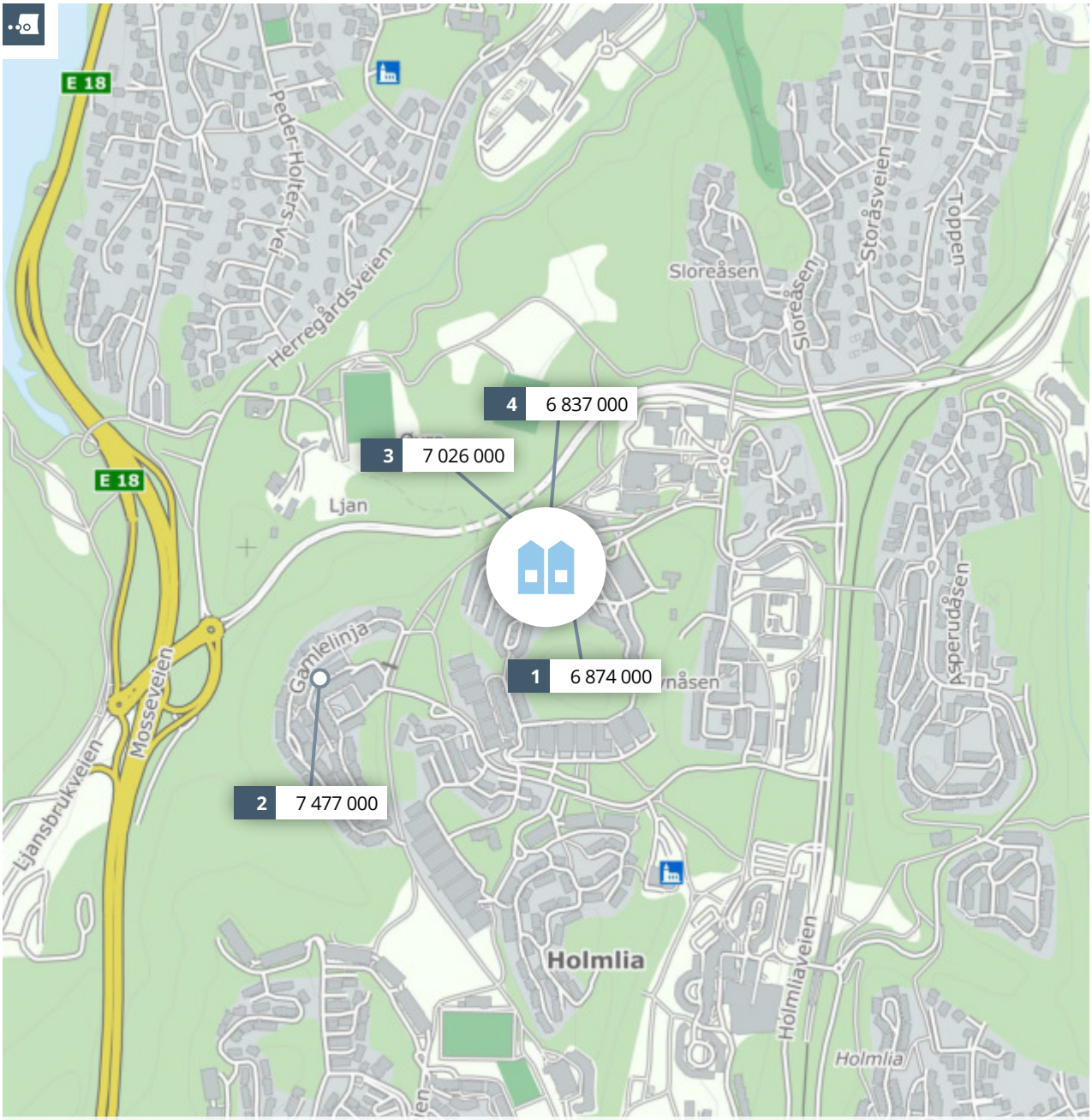
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RH6000

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HALLAGERBAKKEN 76 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 28.04.2025

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: Anya Martinsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hallagerbakken 76 F, 1256 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1979

GNR 185 BNR 43 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SKOVBAKKEN

Verdivurdert til

6 800 000

222 000	7 022 000	66 245
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	106 m²	6 m²	- m²	9 m²	- m²	- m²

Tomt	47,7 daa
Byggeår	1979

Fellesutgifter	6 407
Formue	15 250
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Innredet kjeller

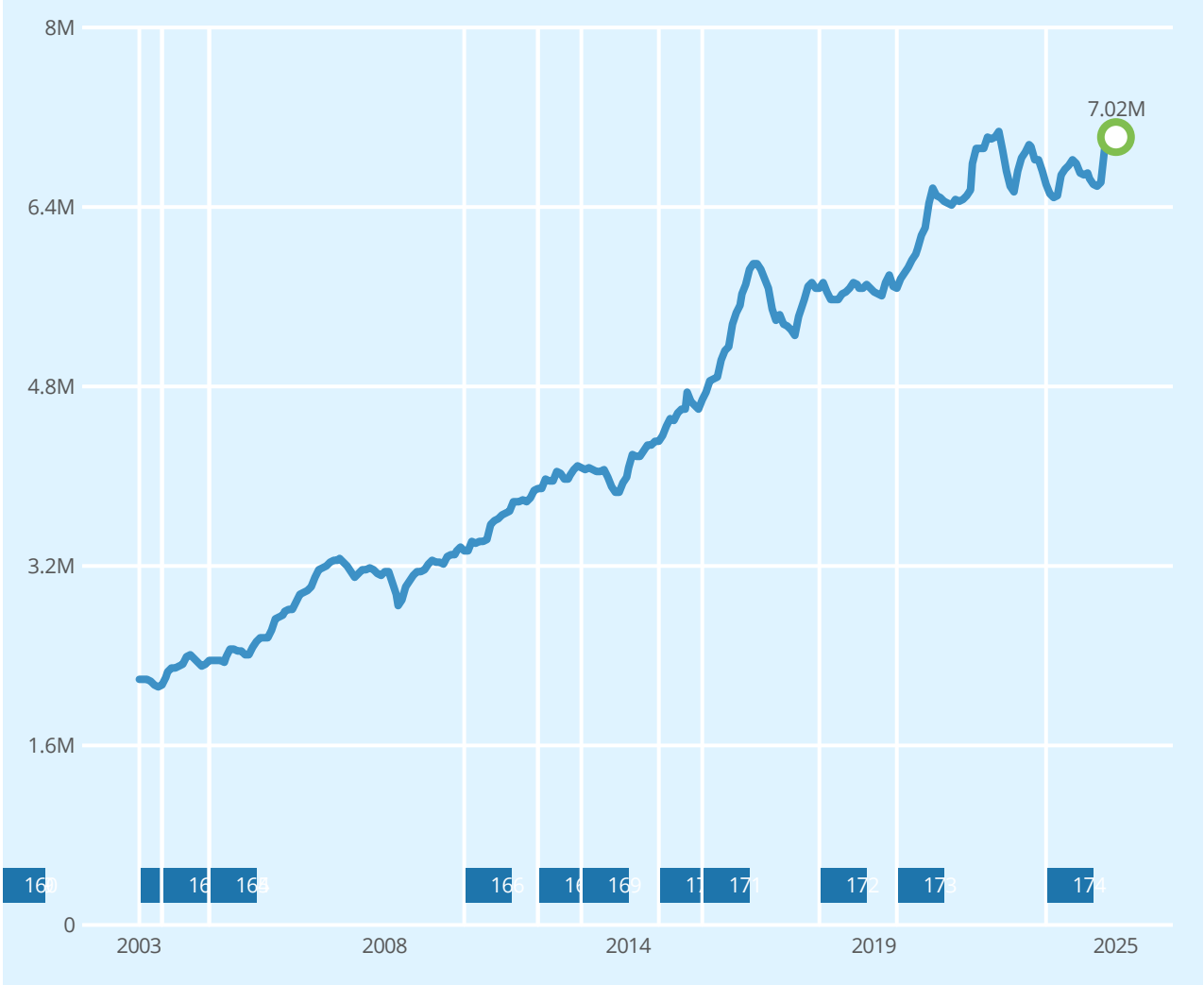
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hallagerbakken 76 B 108 m² 1981 47,7 daa 3 sov				12.11.2024	6 300 000	**6 650 000**	224 000	6 874 000	**63 648**
2	Gamlelinja 37 B 104 m² 1984 46,1 daa 3 sov				18.04.2025	6 950 000	**7 200 000**	277 000	7 477 000	**71 894**
3	Hallagerbakken 94 A 106 m² 1981 47,7 daa 3 sov				08.05.2024	6 600 000	**6 800 000**	226 000	7 026 000	**66 283**
4	Hallagerbakken 92 E 98 m² 1981 47,7 daa 3 sov				30.05.2023	6 600 000	**6 600 000**	237 000	6 837 000	**69 765**

Dette er et arkitekttegnet enderekkhus med god intern beliggenhet i borettslaget. Omgivelsene er ideelle for barnefamilier - her bor det barn i alle aldre, det er gode oppvekstsvilkår og et hyggelig bomiljø. Det er utallige aktivitetsmuligheter for både store og små i nærområdet, kort kjøretur til flere badestrender som bl.a. Hvervenbukta, samtidig som det bare er en kort kjøretur/buss- og togtur til Oslo sentrum, Kolbotn og Ski.

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

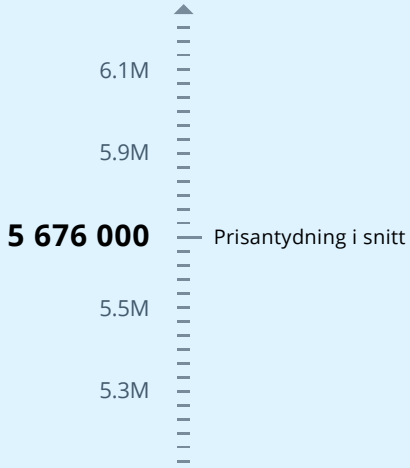
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Garasje, anneks
6 Garasje, anneks
7 Garasje, anneks

+167 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i Søndre Nordstrand bydel nå

20
rekkehus til salgs

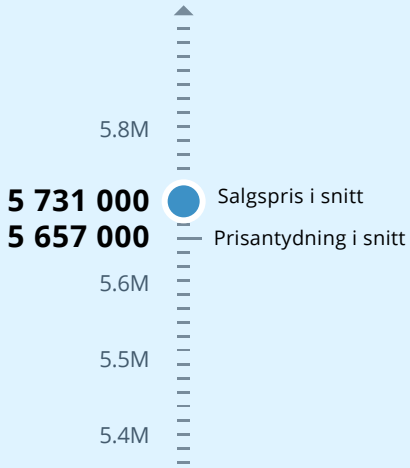


Annonsene har i snitt ligget ute i

52
dager

Rekkehus solgt i Søndre Nordstrand bydel siste 3 mnd

35
rekkehus solgt

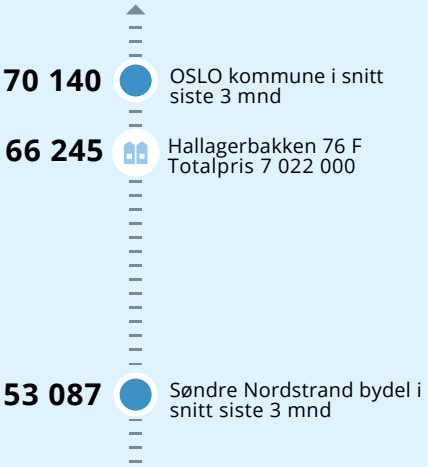


Solgt i snitt i løpet av

26
dager

for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250281

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Torbjørn Søbbesva	Martha Louise Søbbesva

Gateadresse
Hallagerbakken 76F

Poststed	Postnr
Oslo	1256

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: 1986

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 39

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250281

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bad opppusset
Arbeid utført av	Furuseth tømrerfirma

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ved oppussing av badet

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	Ifm. Oppussing av bad.
Arbeid utført av	Furuseth

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

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	Skiftet sikringsskap.
Arbeid utført av	Fjellelektrikeren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja,montert av borettslag.

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

Document reference: 38250281

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: Nei

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

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

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: 38250281

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: 38250281

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martha Louise Søbbesva	0753f51de4266dee3ecc08e3c60122d153ee99f2	25.04.2025 10:36:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Søbbesva	f8c50091d72e4c511285737647800e85deeb45ba	25.04.2025 10:37:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250281

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Anya Martinsen
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004487@usermail.webmegler.no

8456120 471/1077 16.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 16.04.2025.

Boligselskap:	471 Hallagerbakken Borettslag
Organisasjonsnr:	948.758.946
Andelseier:	Torbjørn Søbbesva
Leieobjektnr:	1077
Adresse:	Hallagerbakken 76 F, 1256 OSLO
Andelsnummer:	75
Borettsinnskudd:	kr 230.900,–
Hjemmeside:	http://www.hallagerbakken.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1384486.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Energiavregning: Ja (leveres av Ista med avregning pr 31.12.) Individuell måling av varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm. For blokkene føres eget fordelingsregnskap.
- Borettslaget har parkeringsplassertil utleie oppe på garasjetaket.
- Boligselskapets hjemmeside: www.hallagerbakken.no
- Nøkler/skilt:Ansvarlig for skiltbestilling er styret.
- Andre eventuelle merknader: - Samlet plan for utbygging av husene. Spørsmål om planen kan rettes til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget.
- OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året). Send melding til rådgiver: daniel.walter@obos.no ved planlagt salg i dette Brl.
- Felleskostnader og leietillegg for påbygg øker med 5% fra 1.2.2025. Det samme gjelder for utleielokalene.
- TV/Bredbånd Kat147 øker med 15,- fra 01.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* DANBAN-84503841494	S	45.250.000,-	1 år	4	01.10.2024	Flyt	5,20%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.407,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.862,-
TV/kollektiv	545,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.422,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	654,-	11.845,-	15.250,-	221.552,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* DANBAN-84503841494	221.552,-	1.002,-	01.10.2024	77.115,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 222.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Walter tlf.23 16 51 08 ev. pr. e-post: daniel.walter@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Borettslag Hallagerbakken Hallagerbakken 54, 1256 OSLO, e-post: styret@hallagerbakken.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Hallagerbakken borettslag

Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946,
vedtatt 19. april 2023 på ordinær generalforsamling

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune, og er p.t. tilknyttet OBOS. OBOS har derfor også vedtektsveto for visse endringer jf. punkt 8-6 jf. borettslagsloven § 7-12.

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

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kroner 100,-.

Hver andelseier kan kun eie eller ha eierandel i mer enn én andel, og bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Unntak fra denne regelen følger av fjerde avsnitt.

Bare personer som bor eller skal bo i leiligheten kan eie andel sammen. Dersom flere personer eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk jf. 4-2 hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

De juridiske personer som er andelseiere og i boligbyggelaget og som er nevnt i borettslagsloven § 4-2, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget. I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene. Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet andel til fra før.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
Styret skal godkjenne alle nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det, men styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

Melding om nekting skal komme frem til erververen minst 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom frem til borettslaget. Hvis ikke skal godkjenning regnes som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til erververen er godkjent som ny andelseier, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
Når en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Dersom ingen andelseier i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
Andelseierne har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til

- ektefelle,
- andelseierens eller ektefellens slektning i opp- eller nedstigende linje,
- fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving,
- søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren (for eksempel samboer),
- person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier,
- person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til, av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

3-4 Behandlingsregler og frister
Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annet egnet vis.

Det er styret som gjør forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigede.

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, er fristen 5 dager såfremt varselet er kommet frem til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opptil fem ganger rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate deler av boligen til andre uten godkjenning av styret.

Dersom andelseier ønsker å overlate bruken av boligen til andre, må dette godkjennes av styret. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person, jf. 2-1,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

Skriftlig søknad om godkjenning av bruker skal besvares av styret innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget. Hvis fristen oversittes skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Når behandling og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk påfører borettslaget ekstra kostnader, kan borettslaget kreve disse dekket av andelseieren.

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og

vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

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

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter til undersøkelser av nærmere avtalte forhold i boligen, dersom undersøkelsene viser at forholdet har oppstått som følge av andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikt eller feil bruk.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

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

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

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

5-3 Bygningsmessige arbeider
En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er ikke tillatt å gjøre forandringer i strid med de enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser. Forandringer som påvirker bygningens eksteriør – herunder oppsetting av, varmepumper, markiser m.v. – er ikke tillatt uten forhåndssamtykke fra styret.

Borettslaget kan kreve at andelseier dekker utgifter knyttet til bygningsfaglig vurdering av søknad. Slik vurdering skal fortrinnsvis gjøres av styret, gjerne etter råd fra relevante interne utvalg.

5-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler
En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

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

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

Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning jf. borettslagsloven §§ 5-13–5-15 for tap som oppstår som følge av at andelseier misligholder sine plikter.
Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
Felleskostnadene betales forskuddsvis og forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

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

Kapittel 7 – Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

7-3 Fravikelse
Dersom en andelseier eller bruker oppfører seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

8-1 Generalforsamlingen
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-2 Varsel om innkalling til generalforsamling
Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

8-3 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-4 Møterett og stemmerett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andel har én stemme, og hver andelseier har bare én stemme selv om andelseieren eier flere andeler. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

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

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 Vedtak på generalforsamlingen
Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

Generalforsamlingen fatter sine vedtak med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

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

OBOS har p.t. vedtektsveto for følgende endringer, jf. borettslagsloven § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- Denne bestemmelses tredje ledd om fastsetting av vedtektsendringer.

Saker nevnt i punkt 9-3 annet ledd krever to tredjedels flertall i generalforsamlingen før de kan vedtas av styret.

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

9-1 Styret
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Alle medlemmene kan gjenvelges.

9-2 Styrets oppgaver
Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

9-3 Styrets vedtak
Styret kan fatte vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt
Styreleder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

10-1 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører, ansatte og andre som utfører oppgaver for borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-2 Misbruk av myndighet eller posisjon
Generalforsamlingen eller styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

Husordensreglene

[Husordensregler for Hallagerbakken borettslag vedtatt 24.05.1984, med endringer den 30.05.1985, 06.05.2004, 09.05.2005, 14.05.2008, 05.05.2009, 21.04.2015. og 19.04.2023]

1. Innledning

Å bo i Hallagerbakken borettslag reguleres av det vanlige lovverket og spesielt Burettslagslova, samt våre egne vedtekter og husordensregler. Hallagerbakken borettslag vedtar både vedtektene og husordensreglene på generalforsamling. Husordensreglene kan utdypes i egne tillegg[1], vedtatt av styret.

Hallagerbakken borettslag har 3 grunnverdier:
Trivsel - Trygghet - Ansvar
Husordensreglene bygger på disse grunnverdiene.

2. Formål og omfang

Husordensreglene har som formål å holde ro og orden i borettslaget og å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. De skal sikre beboerne trivsel og trygghet i hjemmet, og avklare ansvarsforhold.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Andelseier er ansvarlig for å bidra til at alles trygghet og trivsel ivaretas.

I borettslaget vårt bor det mennesker med ulik bakgrunn og nasjonalitet, unge og gamle, enslige og familier. Alle som bor her ønsker å ha det hyggelig, både privat og i forhold til naboene. Når så mange mennesker bor sammen, må alle vise hensyn og være villige til å tilpasse seg, slik at vi unngår unødvendige konflikter og uvennskap. For å få til dette er vi nødt til å ha visse regler som alle må forholde seg til.

Dersom det skulle oppstå en konflikt, er det viktig å prøve å løse den på så lavt nivå som mulig. Det første steget er å snakke sammen. Hvis dette ikke går, kan saken bringes inn for styret. Styret vil normalt forsøke å finne en løsning enten ved mekling eller på annen måte.

Vi ønsker alle å ha et godt og sikkert bomiljø. Derfor legger borettslaget stor vekt på helse, miljø og sikkerhet (HMS). Alle har et ansvar, både for sin egen bolig og for fellesarealene. Dersom noen blir oppmerksom på forhold som angår HMS, som de ikke selv kan gjøre noe med, må de melde fra til styret så snart som mulig, slik at eventuelle mangler kan rettes opp før noen eller noe blir skadet.

[1] Eksempler: ”Byggeveilederen” og “Uteveilederen"

3. Regler om ro og støy

Innledning

Med støy menes alle former for uønsket lyd. Støy kan være meget plagsomt. Med disse reglene ønsker vi å regulere mulighetene for støyende aktivitet i borettslaget slik at det oppnås en god balanse mellom hensynet til behovet for ro og frihet fra plagsom støy, og behovet for å kunne leve et normalt aktivt liv.

Generelt må vi godta normal aktivitet så lenge man viser hensyn og unngår unødvendig plagsom støy.

Følgende hovedregler gjelder:

Nattero

Nattero betyr at det skal være så stille som mulig, slik at folk får sove uforstyrret. Det skal være nattero fra kl. 22 til kl. 08 natt til hverdager og fra kl. 23 til 9 natt til lørdager, søndager og offentlige høytidsdager. Nyttårsaften kan det feires innen rimelighetens grenser frem til kl. 02. Det er en god regel å varsle naboene hvis man skal ha selskap, men det er fortsatt nødvendig å vise hensyn til naboene. Nabovarsel gir ikke fritak fra disse bestemmelsene.

Støyende aktiviteter

Byggtekniske arbeider, høylydt lek og andre støyende aktiviteter er kun tillatt i følgende tidsrom:
Hverdager kl. 08:00 til 20:00
Lørdager kl. 09:00 til 18:00
På høytidsdager skal ikke støyende arbeider og aktiviteter finne sted.

Spesielt støyende aktiviteter

Hamring, boring i betong og andre spesielt støyende byggtekniske aktiviteter er kun tillat på hverdager mellom klokka 08:00 og 17:00 og lørdager mellom klokka 10:00 og 17:00.
Prosjekter som vil medføre stor støybelastning over flere dager, kan ikke iverksettes uten forutgående samtykke fra styret. Berørte naboer skal informeres om planene på forhånd. Dersom noen av de berørte naboene har godt begrunnet behov for ro under deler av prosjektperioden, skal dette respekteres hvis det er praktisk mulig.

Musikk og lydanlegg

Som en hovedregel skal vi holde lyden fra TV, stereoanlegg o.l. (lydanlegg) for oss selv. Det betyr at lydanlegget skal justeres slik at lyden ikke høres eller merkes gjennom vegger og tak og inn i naboleilighetene. Husk at dyp bass kan forplante seg langt gjennom bygnings- konstruksjonen, spesielt i blokkene. Står vinduer og dører åpne, justeres lyden ned.
Musikkundervisning må avtales med styret på forhånd.

Barns lek

Normal lek og livsutfoldelse blant barn og unge ønskes velkommen i borettslaget. At dette til tider kan medføre en del støy må vi bare akseptere. Men også her gjelder hovedregelen om at vi må unngå unødvendig og spesielt plagsom støy. Det er for eksempel greit at barn roper til hverandre under lek ute, mens vedvarende hyling, eller roping innendørs, anses som uakseptabelt. (Dette gjelder selvsagt ikke barnegråt etc.)

Det er de foresattes ansvar å holde øye med barna og vurdere om aktiviteten kan være plagsom for folk rundt dem.

Ballspill skal kun foregå på fotballbanen. Det er ikke tillatt å bruke trappeoppgangene eller parkeringshuset til lek.

Praktisering av disse reglene

Det er ikke mulig å regulere i detalj hva som er tillatt når og hvor. I det daglige vil både etterlevelse og håndheving være basert på sunn fornuft, alminnelig folkeskikk og ikke minst dialog mellom beboerne. Det forventes at folk stort sett kan snakke sammen og finne ut av hva som er greit og ikke greit. Siden folk er forskjellige, noen flytter ut og noen flyter inn, må praksis få lov til å gå seg til lokalt og over tid.

Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Styret har myndighet til å regulere konkrete aktiviteter eller forhold som anses å være i strid med disse reglene.

4. Renhold og orden

Andelseierne er ansvarlige for å holde orden i sitt nærområde og holde inngangspartier til egen leilighet rent. Når andelseierne deler et fellesområde, som inngangspartiet til utebodene, er renhold og orden et fellesansvar for de berørte andelseierne.

Dersom man forsøpler eller griser til fellesarealene utover det normale skal man så fort som mulig gjøre rent og rydde opp etter seg.

Andelseierne i blokkene er ansvarlig for ukentlig renhold av trappeoppgangen, samt vindusvask i oppgangene minst 4 ganger per år. Arbeidet går på omgang. (Denne plikten bortfaller dersom borettslaget har etablert en annen ordning, for eksempel innleie av eksternt vaskebyrå.)

Barnevogner kan settes under nederste trapp i inngangen til blokkene, såfremt det ikke på noen måte hindrer passering. Midlertidig oppbevaring av sykler, sportsutstyr og annet privat utstyr under trappen er kun tillatt dersom det er i aktivt bruk og ikke hindrer plassering av barnevogner og/eller passering.

Balkonger og uteområdet, som inngår i bruksområdet for den enkelte andelseier, er rekreasjonsområder, og skal normalt ikke benyttes som lagringsplass. Midlertidig lagring av byggematerialer, hvitevarer, avfall etc. på uteområder skal lagres forsvarlig og fjernes så snart som mulig.

Hageavfall skal fjernes av andelseier og deponeres etter kommunens henvisninger.

Hallagerbakken borettslag er opptatt av miljø og grønne verdier. Søppel og avfall skal kildesorteres etter kommunens retningslinjer, pakkes godt inn og legges i dertil bestemte kasser. Unngå søl omkring søppelkassene. Innbo, hvitevarer og spesialavfall skal fraktes bort av andelseier. Det er strengt forbudt å kaste fra seg søppel på fellesarealene. Dette gjelder også sigarettsneiper!

Unødvendig opphold i parkeringshuset eller i trappeoppgangene i blokkene er ikke tillatt.

5. Parkering og trafikkforhold

Innenfor bommene

Kjøring med motorkjøretøy på borettslagets gangveier er ikke tillatt. Dette gjelder også mopeder og motorsykler. Forbudet gjelder også drosjer og bud. Andelseier er ansvarlig for å informere om dette på forhånd. Det gjøres unntak for nødvendig* kjøring.

All kjøring skal foregå i gangfart (maksimum 5 km/t) og så stille og forsiktig som mulig. Tuting, rusing og tomgangskjøring er forbudt.

Parkering er kun tillatt i forbindelse med nødvendig kjøring. Parkeringen skal vare kortest mulig. Dette gjelder også håndverkerbiler o.l. Pleie, reparasjon og hjulskift er ikke tillatt.

Kjøretøy hensatt på eiendommen/gangveien, kan uten forutgående varsel fjernes for eiers regning og risiko.

* *Hva er nødvendig kjøring?*
Det er vanskelig å gi absolutte regler for hva som er nødvendig kjøring. Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

Noen eksempler:

Greit:
- Transport av bevegelseshemmede.
- Transport av stor eller tung last som man ikke klarer å bære. (NB! Det er lov å gå to ganger).

Ikke greit:
- Pizzabud
- Henting av noe man har glemt
- Overlevering av bil/skifte av sjåfør
- Galanteri (henting/levering av folk som kan gå selv)

Inne i parkeringshuset
Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av motorkjøretøy. Parkering skal skje innenfor oppmerket plass.

Parkeringsplassene skal ikke brukes som lagerplass. Det er tillatt å oppbevare bildekk, hundebur, sykkelstativer og lignende på egen plass så lenge dette skjer på en ryddig og trygg måte. Batterier, drivstoff, olje eller andre kjemikalier må ikke oppbevares i parkeringshuset.

Det er tillatt å montere oppheng for skiboks over egen plass. Andelseier er ansvarlig for at dette er forsvarlig utført og ikke utgjør noen risiko for andre.

Dørene til parkeringshuset skal alltid holdes låst.

Øvrige parkeringsplasser
De øvrige parkeringsplassene kan bare benyttes av borettslagets beboere og deres gjester.

Disse plassene er forbeholdt kjøretøy som er i jevnlig bruk. Uregistrerte kjøretøy, bilvrak og andre kjøretøy som ikke er i lovlig kjørbar stand tillates ikke på parkeringsplassene.

Styret kan regulere bruken av disse plassene for å sikre en best mulig utnyttelse. Nærmere regler angis på skilt. Disse gjelder på lik linje med husordensreglene.

El-biler
Det er bare lov å lade el-biler på plasser som er tilrettelagt for det.

Håndheving
Styret kan inngå avtale med et parkeringsselskap for å få hjelp til å håndheve parkeringsreglene. Brudd på disse reglene kan medføre borttauing eller kontrollavgift.

6. Sikkerhet

Andelseiere, beboere og alle andre som ferdes i borettslaget skal opptre slik at ikke andre utsettes for skade eller fare for skade.

Andelseier er ansvarlig for at sikkerheten er ivaretatt i sitt nærområde. Dersom man oppdager noe i borettslaget som kan være farlig, skal dette rapporteres til styret så fort som mulig.

Potensielt farlige gjenstander skal oppbevares eller festes forsvarlig. Faste konstruksjoner som gjerder, plattinger og annet skal holdes i forsvarlig stand.

Andelseier er ansvarlig for at rømningsveier er fri for alle typer hindringer og at brannvernutstyr som røykvarsler, pulverapparat og branntau er hensiktsmessig plassert og fungerende. Alle voksne beboere må gjøre seg kjent med borettslagets gjeldende brannverninstruks.

Det er forbudt å bruke kullgrill, bålpanne o.l. eller på annen måte tenne åpen ild på balkonger og uteområder i borettslaget. Brannfarlig materiale skal oppbevares forsvarlig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende "HMS-plan for Hallagerbakken borettslag".

7. Bygningsmessige forandringer

For å bevare borettslagets unike arkitektur og for å skape trivsel og sikkerhet, er det av stor betydning at alle bygningsmessige endringer skjer etter gjeldende regler. Alle bygningsmessige forandringer utendørs, og alle endringer i bærende konstruksjoner innendørs, skal på forhånd godkjennes av styret etter skriftlig søknad.

Dette gjelder også antenner, skilt, katteluker og lignende.

Nærmere presiseringer finnes i gjeldende "Byggeveilederen"[2].

8. Utomhus

Det er et mål for borettslaget at fellesområdene skal fremstå som velstelte, brukervennlige og trivelige. Naturhagene mellom husrekkene skal i størst mulig grad bevares. Borettslaget er reist på én tomt, og utearealet er i utgangspunktet ett fellesareal. Likevel er det lagt opp til at andelseiere på bakkeplan kan disponere et gitt uteområde direkte knyttet til leiligheten. Det er imidlertid forbudt å privatisere et uteområde, for eksempel ved å sette opp hekk eller gjerde, uten skriftlig tillatelse fra styret.

Nærmere redegjørelse for disponeringen finnes i gjeldende «Byggeveilederen» og "Uteveilederen". Fellesområdene er ment som rekreasjonsområde for beboere i alle aldre.

Generelle utomhusregler:

Områder som disponeres av andelseier:

a. Hekker og andre vekster skal ikke hindre sikt og fremkommelighet for ferdsel på områdets veier. Om dette ikke overholdes, kan styret beslutte beskjæring eller fjerning av vekster. Som en rettesnor kan angis at hekken ikke bør overstige øyehøyde til en gående voksen person.

[2] Inkluderer "Retningslinjer for mindre bygningsmessige endringer i og rundt bolig".

b. Felling og beskjæring av trær skal kun gjøres i styrets regi.
c. Plattinger, gjerder og andre bygningsmessige utførelser må det søkes tillatelse om.
d. Andelshaver er ansvarlig for vedlikehold av det disponerte uteområdet.

Andre fellesområder:
a. Ved ønske om felling og beskjæring av trær på fellesområdene sendes søknad til styret. Vedtak gjøres etter gjeldende retningslinjer og kriterier.
b. Ved felling av trær skal det i utgangspunktet sørges for ny beplanting.
c. Fellesområdene er en trivselfaktor for beboere i alle aldre. Det innebærer et felles ansvar for bevaring og vedlikehold.

9. Dyrehold
Dyr kan bidra til å skape trivsel og hygge både for eierne og for nærmiljøet. Å ha kjæledyr innebærer også et ansvar - for dyrets velferd og for naboers trygghet og trivsel.

Det er tillatt å holde kjæledyr i borettslaget på følgende vilkår:
a. Det er kun lov å holde dyr som er tillatt i henhold til norsk lov og som er egnet som kjæledyr i et borettslag.
b. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for øvrige beboere.
c. Dyr skal ikke forlates hjemme alene før de er klare for dette. I tilvenningsperioder kan det oppstå piping, klynking og bjeffing. Om dette er tilfelle, må naboer varsles.
d. Eier er ansvarlig for skader som dyret påfører personer eller eiendom i borettslaget.
e. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet er til sjenanse for andre, forplikter eieren seg til å iverksette egnede tiltak. I tvilstilfelle avgjør styret berettigelsen av klagen og hvilke tiltak som er egnet.
f. Dyreeiere skal være kjent med og følge politivedtektene for Oslo angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder ved mislighold av dyret.
g. Brudd på borettslagets dyreholdsbestemmelser betraktes på lik linje med brudd på husordensreglene for øvrig og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.
h. Dyr skal normalt bo inne. Styret kan gi dispensasjon for å holde dyr i bur ute.

Lufting av kjæledyr (om utekatter, se neste avsnitt)
a. Dyret skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Det er ikke tillatt å la dyret stå alene ute i bånd, heller ikke i egen hage/balkong.
b. Dyret skal alltid være under kontroll av en ansvarlig person.
c. Dyret skal luftes utenfor borettslaget.
d. Dyreeier har ansvar for å fjerne avføring så raskt som mulig. Poser med avfall skal kastes forsvarlig.

Utekatter
a. Det er tillatt å ha katter som går fritt ute (utekatt).
b. Hver husstand kan ha maksimalt 2 utekatter.
c. Det er ikke praktisk mulig for den enkelte katteeier alltid å fjerne dyrets ekskrementer når den gjør fra seg ute. Punkt d i avsnittet ovenfor gjelder derfor ikke utekatter.
d. Styret kan vedta spesielle tiltak for håndtering av katteekskrementer. Alle som har utekatt, forplikter seg til å bidra praktisk og/eller økonomisk til slike tiltak. Eier av utekatt skal sørge for at katten alltid har tilgang til et egnet kattetoalett.
e. Katter skal være ID-merket. Utekatter skal være kastrert eller sterilisert. Det er ønskelig at katten har halsbånd med leilighetsnummer.
f. Katteluker må ikke settes inn uten skriftlig godkjenning fra styret.

10. Sanksjoner
Brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens medføre tvangssalg eller krav om fravikelse av leiligheten.

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hallagerbakken Borettslag

---

Møtedato: 10.04.2024
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hallagerbakken skole

Til stede: 36 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 39 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Bjørn Tommy Tollånes.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Bjørn Tommy Tollånes foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Rune Stenvik og Tom Victor Fransén foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 577.000,-.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

6. Innkomne forslag

1) Innkallingen til generalforsamlingen kun digitalt?

Forslag til vedtak:
Innkallingen skal fortsatt komme på papir, som tidligere.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2) Forbedre søppelrommene

Forslag til vedtak:
Vi ønsker at styret tar dette som nr.1 prioritering og undersøker pris og muligheter.

- Miljøskap: Søppel-beholderskap som er tette, plassbesparende og til lite sjenanse ovenfor beboere. Kam romme opp mot 1000 liter i en modul.
- Bunntømte containere: som verken krever mye graving (maks 50cm) for plassering, men det krever plass for kranbil og henting av søppel, men til gjengjeld får man få søppelområder, da de rommer opp mot 4 m3, som tilsvarer 4000 liter. Dvs at det er svært få containere som er nødvendig for å dekke behovet.

Styrets innstilling:
Styret ber generalforsamlingen om tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.

Vedtak: Forslaget er avvist.

3) Nye utgangsdører der det trengs i blokkene

Forslag til vedtak:
Vil du at borettslaget skal foreta en utredning om hvilke dører i blokkene som bør skiftes? Ja/Nei.

Styrets innstilling:
Styret ber generalforsamlingen om tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.

Vedtak: Forslaget er avvist mot 1 stemme.

4) Åpne opp for gjesteparkeringer på taket

Forslag til vedtak 1:
Det skiltes om på venstre side av takparkeringen: For gjester og beboere til Hallagerbakken borettslag. Dette med mål å gjøre ordningen mer fleksibel og ta unna de mest parkeringsintensive tidspunktene.

Forslag til vedtak 2:
Det skiltes om til: For beboere og gjester i Hallagerbakken borettslag også på taket.

Styrets innstilling:
Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til begge forslagene. (Om varianter av en blandet løsning kan være hensiktsmessig kan styret vurdere og endre på dette).

Motforslag fra Silje Marie Skeie:
Beboere og gjester likestilles på parkeringsplassene i borettslaget.

Forslagsstiller trekker sine to opprinnelige forslag til fordel for motforslaget.

Generalforsamlingen justerer ordlyden i motforslaget.

Vedtak: Justert motforslag enstemmig vedtatt.

Beboere og gjester likestilles på utvendige, merkede parkeringsplassene i borettslaget. Elektronisk registrering opprettholdes.

5) Parkeringskontroll kun på hverdager i «kontortiden»

Forslag til vedtak:
Mitt forslag implementeres ved at parkeringsselskapet får i oppdrag å betjene oss kun på dagtid på hverdager.

Styrets innstilling:
Styret henstiller generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget.

Vedtak: Forslaget enstemmig avvist.

6) Registrering av besøkende

Forslag til vedtak:
Besøkende skal kunne registreres med følgende tidsintervaller: 6, 8, 12, 24, og tre dager (3 dager pluss karenstid.).

Styrets innstilling:
Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget. Om styret finner det hensiktsmessig, kan vi endre på dette senere.

Motforslag fra Hillevi Munthe:
Besøkende kan registreres med følgende tidsintervaller: 12 timer uten karenstid, 24 timer uten karenstid, og 3 dager med karenstid. (24 stemmer)

Motforslag fra Hege Handberg:
Besøkende kan registreres med følgende tidsintervaller: 12 timer uten karenstid og 3 dager med karenstid. (12 stemmer)

Opprinnelig forslag ble trukket av forslagsstiller

Motforslag fra Hege Handberg får 12 stemmer.
Motforslag fra Hillevi Munthe fra 24 stemmer og er vedtatt.

Vedtak: Besøkende kan registreres med følgende tidsintervaller: 12 timer uten karenstid, 24 timer uten karenstid, og 3 dager med karenstid.

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Bjørn Tommy Tollånes foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Trond Kråkenes foreslått.
Som styremedlem for 2 år, ble Elisabeth Lanseng foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 1 år, ble Mareke Decker foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Jenny Diaz foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hillevi Munthe foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Geir Brunsvik foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Kristin Støfringsdal
Syvert Feed
Inger Jessen Aguilar
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

E Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert	Bjørn Tommy Tollånes
Varadelegert	Trond Kråkenes

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 21.11. Protokollen signeres av

Møteleder
Bjørn Tommy Tollånes /s/

Fører av protokollen
Daniel Walter /s/

Protokollvitne 1
Rune Stenvik /s/

Protokollvitne 2
Tom Victor Fransén /s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Bjørn Tommy Tollånes	2024-2026
Styremedlem	Trond Kråkenes	2024-2026
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	2024-2026
Styremedlem	Tom Idar Andersen	2023-2025
Styremedlem	Julie Gjørtz Howden	2023-2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

Hallagerbakken borettslag

Generalforsamling 2024

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

Innkallingen inneholder borettslagets rapport og regnskap for i fjor. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og til å velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel. Dersom en andel eies av flere, må disse bli enige om hvordan man skal stemme. Ved uenighet forkastes stemmemuligheten.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Skal en annen enn andelseier stemme, må vedkommende ha fullmakt, selv om man bor sammen med andelseieren.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men hvis flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
- [Ved en digital gjennomføring av generalforsamlingen vil det blir noen tekniske forskjeller på dette, men hovedbeslutningene som f.eks. kun én stemme per andel, gjelder selvfølgelig.]

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 10. april 2024 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING
   - A) Valg av møteleder
   - B) Opptak av navnefortegnelse
   - C) Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
   - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2 ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023
   - A) Årsrapport og regnskap for 2023
   - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER
   - A) Styret
   - B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG
   - 4.1 Innkallingen til generalforsamlingen kun digitalt?
   - 4.2 Forbedre søppelrommene
   - 4.3 Nye utgangsdører der det trengs i blokkene
   - 4.4 Åpne opp for gjesteparkeringer på taket
   - 4.5 Parkeringskontroll kun på hverdager i 'kontortiden'
   - 4.6 Registrering av besøkende

5. VALG AV TILLITSVALGTE
   - 5.1 Valg av styreleder for 2 år
   - 5.2 Valg av 2 styremedlemmer for to år
   - 5.3 Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
   - 5.4 Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år
   - 5.5 Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Oslo, 29.02.2024
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/ Tom Idar Andersen /s/ Elisabeth Lanseng /s/

2. Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Jens Jørgen Dammerud	Hallagerbakken 64 A
Varamedlem	Hillevi Munthe	Hallagerbakken 42
Varamedlem	Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Varadelegert	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E

Valgkomiteen

Medlem	Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E
Medlem	Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A
Medlem	Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H

Styrets medlemmer og varamedlemmer består i dag av 4 kvinner og 5 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om borettslaget
Borettslaget består av 219 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948758946 og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune.

Adresse: Hallagerbakken 32-96
Gårds- og bruksnummer: 185 – 43, 44, 45.
Boligselskapet ble opprettet i oktober 1979. Første innflytting skjedde i 1981.
Tomten, kjøpt i 1986, er på 49.050 m2.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.
Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget har ingen fast ansatte. Ungdommer bosatt i borettslaget har imidlertid kunnet ha sommer-/deltidsjobb i korte perioder. Det har ikke vært sykefravær ifm. sommer- /deltidsjobbene.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PwC AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter
Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 14 767 513,- og ligger nesten nøyaktig på budsjettert beløp. Innkrevde felleskostnader er litt lavere enn budsjettert grunnet litt for lav innkreving de første to månedene etter omjustering mellom felleskostnader og leietillegg for tv/bredbånd. Dette veies opp av økte inntekter fra elbil-ladestrøm. Sistnevnte må imidlertid sees i sammenheng med økte utgifter til energiforbruk. Utfakturering av elbil-ladestrøm utgjør mesteparten av andre inntekter, i tillegg kommer nøkkelsalg og utleie.

Kostnader
Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr 12 971 941,- og ligger ca 1 000 000,- over budsjettert beløp.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og utgiftsveksten skyldes i all hovedsak prisvekst hos samtlige leverandører. Betydningen av prisveksten blir synligere dersom man sammenligner budsjettforventninger for 2024 med regnskapstall for fjoråret.
Prisutviklingen vi har sett i 2023 blir bedre synliggjort ved et slikt toårsperspektiv.

- Personalkostnader ligger godt under budsjettert beløp som følge av offentlige tilskudd til sommerprosjektet.
- Andre honorarer er noe høyere siden deler av honorarene for 2022 først ble utbetalt i 2023. Dette er synliggjort gjennom lavere utgifter i 2022-regnskapet.
- Kostnadsutvikling på konsulenthonorar og drift og vedlikehold viser at borettslaget nå får mindre for samme penger eller må betale mer for samme leveranse.
  Økte vedlikeholdsutgifter er da også hovedgrunnen for merforbruket i forhold til budsjett.
- Forsikringspremien ble som budsjettert, men har økt kraftig. 2024-pris ligger 160 000,- over 2022-pris, til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene, gjennomsnittlig rundt 400 000,- pr år både i 2023 og kommende år.
- Energiutgifter har økt både som følge av økt strømpris og økt elbil-lading. Sistnevnte genererer imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- Tv- og bredbåndsutgifter har økt, og fortsetter å stige i 2024.
- Andre driftskostnader viser samme prisvekst som tidligere omtalt.

Finanskostnadene er høyere enn budsjettert, til tross for at borettslaget la inn en solid rentebuffer på 1% i sitt budsjett for 2023. En sammenligning mellom 2024-forventning og 2022 viser hvor stor økningen er. I løpet av to år har renteutgiftene mer enn doblet seg og ligger nå 2,3 ganger så høy i 2024 som i 2022.

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

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

Se orienteringen senere i innkallingen.

Kommentarer til budsjettet for 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse.

Styret har satt opp budsjettet konservativt i den betydning at vi runder opp kostnadsbeløpene og at vi forholder oss til de inntektene som vi er sikre på at vi har.

Mye av budsjettet er knyttet til rimelig forutsigbare utgifter slik som offentlige avgifter, rammeavtaler med vaktmesterfirmaet, skadedyrfirma o.l., mens noen faste utgifter vil variere over tid. Forutsigbare priser betyr ikke at noe er billig - tvert imot er erfaringen fra i fjor at ting utenfor fastprisavtalene ble dyrere enn forventet og vi ser at leverandørene er på jakt etter å kutte kostnader og forsøke å få flere inntekter på oss.

Det er en løpende diskusjon om hvordan driften av borettslaget kan bli mer kostnadseffektiv og om hvordan vi driver prosjektene våre. Dette vil ofte avhenge av styrets kompetanse og kapasitet til enhver tid. Når vi har tid og kompetanse til å utføre en jobb internt, er det billigere enn å få den utført av eksterne. Vi har også sett på direkte kostnadskutt og vurdert at omtrent alt som gir noe merkbar effekt samtidig har negative konsekevenser som fører til at andelseierne må gjøre mer selv og betale mer direkte selv for ulike ting. Per idag ser vi det ikke som nødvendig å gå til direkte innstramminger, men vi må ha en stram likviditetsstyrimng og vi må passe på utgiftene, spesielt «småbeløpene». For eksempel førte vi 1/1/2024 vedlikeholdsansvaret for radiatorene tilbake til andelseierne.

Noen korte kommentarer til budsjettet:

- Felleskostnader justeres med 5% fra 01.03.2024. Tillegg for tv/bredånd justeres med kr 16,- fra 529,- til 545,- som følge av prisøkning fra leverandør.
- Personalkostnader til sommerprosjektet er budsjettert tilsvarende tidligere år.
- Styrehonorar er justert i tråd med konsumprisindeks.
- Utgifter til drift og vedlikehold er noe nedjustert som følge av økt prisnivå for å redusere belastningen til borettslagets økonomi.
- Forsikringsutgifter er økt til tross for aktiv tilbudsinnhenting fra styrets side. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget.
- «OBOS»: Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettert med 242 000,- Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.
- Kommunale avgifter har økt betydelig. Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp, samtidig som feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.
- Energikostnader: Energikostnadene har hatt en stor økning det siste året.
- Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.
- Andre driftskostnader har økt som følge av generell prisvekst
- Finansinntekter er forsiktig budsjettert og vil sannsynligvis ligge høyere enn lagt til grunn i budsjettet.
- Finanskostnader har steget kraftig som følge av hyppige renteøkninger i løpet av de siste to årene. Styret har satt i gang tiltak som bør redusere finanskostnadene på sikt, men det er for tidlig å si hvor stort innsparingen vil bli. Vi har flyttet lånene til den Danske Bank i år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

- Større vedlikehold: De største vedlikeholdsprosjektene vi har i 2024 er utbedring av balkongene i blokkene og takene på rekkehusene. Førstnevnte tar vi sikte på å ferdigstille i år, mens det er mer usikkert hvor mye av takene vi blir ferdige med i år.
- Vi har i skrivende stund ute tilbudsforespørsler på vektertjenester (herunder 24/7-overvåking av brannvarslingsanlegget vårt) og vaktmestertjenester. Vi vet ikke resultatet av dette ennå, og dermed må disse budsjettpunktene betraktes som estimater.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024. Tillegg for tv/bredbånd justeres med kr 16,- fra 529,- til 545,- som følge av prisøkning fra leverandør. Om det blir nødvendig å øke fellesutgiftene ytterligere vil bli vurdert frem mot sommeren.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring: Borettslagets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring (35704) med polisenummer 1384486. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som vurderer om den skal meldes som skadesak til forsikringsselskapet. Se våre nettsider for mer informasjon om håndtering av skader.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader: Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett: Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Hallagerbakken borettslag har en tilknytning til OBOS via vedtektene, som gjør at forkjøpsretten kan benyttes i borettslaget.
For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS på www.obos.no.

Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hallagerbakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Informasjon om årsregnskapet 2023

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**6 365 058**	**2 438 207**	**6 365 058**	**3 321 930**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-258 747	2 162 067	833 000	667 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 792	14 182	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-799 941	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	4 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 993 093	-2 248 222	-313 000	-1 947 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 138	-1 176	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 043 127**	**3 926 851**	**520 000**	**-1 280 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 321 931**	**6 365 057**	**6 885 058**	**2 041 930**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	5 070 686	8 450 986
Kortsiktig gjeld	-1 748 755	-2 085 929
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 321 931**	**6 365 057**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 485 008	13 285 361	14 569 000	15 261 000
Andre inntekter	3, A	282 505	238 277	200 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 767 513**	**13 523 638**	**14 769 000**	**15 511 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-118 683	-178 376	-212 000	-218 000
Styrehonorar	5	-550 000	-525 000	-550 000	-577 000
Avskrivninger	14	-15 792	-14 182	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 000	-13 250	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-99 000	-20 000	-50 000	-100 000
Forretningsførerhonorar		-228 105	-218 910	-228 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-309 177	-125 853	-230 000	-260 000
Kontingenter		-43 800	-43 800	-44 000	-44 000
Drift og vedlikehold	8, B	-4 743 259	-3 161 738	-4 000 000	-3 200 000
Forsikringer		-660 832	-601 416	-661 000	-760 000
Kommunale avgifter	9	-2 553 110	-2 154 922	-2 556 000	-2 940 000
Energi/fyring		-492 665	-411 051	-400 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 349 422	-1 168 504	-1 270 000	-1 440 000
Andre driftskostnader	10, C	-1 794 097	-1 576 858	-1 694 000	-1 904 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 971 941**	**-10 213 859**	**-11 910 000**	**-12 150 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 795 571**	**3 309 779**	**2 859 000**	**3 361 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	161 693	27 645	30 000	30 000
Finanskostnader	12, D	-2 216 012	-1 175 357	-2 056 000	-2 724 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 054 319**	**-1 147 712**	**-2 026 000**	**-2 694 000**
ÅRSRESULTAT		**-258 747**	**2 162 067**	**833 000**	**667 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 162 067		
Fra opptjent egenkapital		-258 747	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	14	801 759	17 610
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Miljøbankkonto, øremerket		337 019	235 963
SUM ANLEGGSMIDLER		**92 465 895**	**91 580 690**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		61 119	714 746
Driftskonto OBOS-banken		1 725 897	5 121 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 040	1 344
Sparekonto OBOS-banken		3 259 629	2 613 688
SUM OMLØPSMIDLER		**5 070 686**	**8 450 986**
SUM EIENDELER		**97 536 581**	**100 031 676**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 219		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		5 289 895	5 548 643
SUM EGENKAPITAL		**5 311 795**	**5 570 543**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16, E	46 925 225	48 918 318
Borettsinnskudd	17	43 222 100	43 222 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	328 705	234 787
SUM LANGSIKTIG GJELD		**90 476 030**	**92 375 205**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		592 921	1 154 631
Skyldige offentlige avgifter	19	33 142	3 704
Påløpte renter		222 868	10 053
Påløpte avdrag		160 433	0
Energiavregning	20	736 840	657 919
Annen kortsiktig gjeld	21	2 552	259 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 748 755**	**2 085 929**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**97 536 581**	**100 031 676**

Pantstillelse	22	92 140 418	92 140 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Trond Kråkenes /s/

Julie Howden /s/ Tom Idar Andersen /s/ Elisabeth Lanseng /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 274 876
TV/kollektiv	923 085
Forretningslokale	168 432
Leietillegg påbygg	81 611
Nedbetaling	17 076
Parkering	10 000
Eiendomsskatt	9 928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 485 008**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

El-bil (lading)	245 335
Nøkler	3 670
Utleie	33 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**282 505**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 264
Påløpte feriepenger	-2 552
Arbeidsgiveravgift	-94 867
SUM PERSONALKOSTNADER	**-118 683**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 550 000.
I tillegg har styret fått dekket styrekonferanse for kr 18 150, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-37 031
OBOS Prosjekt AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 688
PBT Eiendomsdrift Øst AS	-16 072
Multiconsult Norge AS	-37 796
Bankadvisor AS	-183 090
SUM KONSULENTHONORAR	**-309 177**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 765 808
Drift/vedlikehold VVS	-185 031
Drift/vedlikehold elektro	-109 289
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-443 924
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 926
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-199 790
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 041
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-449
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 743 259**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 145
Vann- og avløpsavgift	-1 517 085
Feieavgift	-2 805
Renovasjonsavgift	-1 019 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 553 110**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 500
Container	-47 820
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 559
Driftsmateriell	-32 341
Lyspærer og sikringer	-5 287
Vaktmestertjenester	-793 879
Vakthold	-207 191
Renhold ved firmaer	-165 750
Snørydding	-296 720
Andre fremmede tjenester	-69 183
Kontor- og datarekvisita	-33 630
Trykksaker	-14 964
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-28 210
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 150
Andre kontorkostnader	-16 347
Telefon/bredbånd	-1 675
Porto	-20
Kontingenter	-4 500
Gaver	-861
Bank- og kortgebyr	-3 013
Velferdskostnader	-6 499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 794 097**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 410
Renter av sparekonto i OBOS-banken	153 079
Andre renteinntekter	1 204
SUM FINANSINNTEKTER	**161 693**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-110 067
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-234 086
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 428
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 350 171
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-450 847
Renter på leverandørgjeld	-413
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 216 012**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1983	89 100 000
SUM BYGNINGER	**89 100 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.185/bnr.43, 44 og 45.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Huskestativ		
Tilgang 2023	18 250	
Avskrevet i år	-4 055	
		14 195
Kopimaskin		
Tilgang 2021	35 213	
Avskrevet tidligere	-17 605	
Avskrevet i år	-11 737	
		5 871
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	34 225	
Avskrevet tidligere	-34 224	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	203 713	
Avskrevet tidligere	-203 712	
		1
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	781 691	
		781 691
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**801 759**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 792**

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
	22	150	3 300
SUM AKSJER			**3 300**

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	-127 050	
Nedbetalt i år	110 536	
		-2 316 514
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2021	-5 516 424	
Nedbetalt tidligere	359 841	
Nedbetalt i år	197 816	
		-4 958 767
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2021	-2 430 578	
Nedbetalt tidligere	689 971	
Nedbetalt i år	457 547	
		-1 283 060
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-31 697 868	
Nedbetalt tidligere	1 942 778	
Nedbetalt i år	1 052 743	
		-28 702 347
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	-3 838 988	
Nedbetalt i år	174 451	
		-9 664 537
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 925 225**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986 og 2002, leilighet nr 2006	-42 975 400
Opprinnelig 2005, leilighet nr 102 og 103	-123 800
Opprinnelig 2006, leilighet nr 1020	-122 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-43 222 100**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-328 705
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-328 705**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-24 040
Skyldig arbeidsgiveravgift	-9 102
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-33 142**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 186 912
SUM INNTEKTER	**-1 186 912**

KOSTNADER

Fjernvarme	450 072
SUM KOSTNADER	**450 072**

SUM ENERGIAVREGNING	**-736 840**

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: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 552**

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	46 925 225
Påløpte avdrag	160 433
TOTALT	**90 307 758**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 100 000
Tomt	2 223 817
TOTALT	**91 323 817**

Noter til budsjettet for 2024

Note A: Andre inntekter
En del av våre inntekter er egentlig bare en innkreving på vegne av andre, som f.eks. 'kollektivt bredbånd'. Noen inntekter er usikre og marginale, og er i stor grad kun er kostnadsdekning av f.eks. salg av nøkler, portåpnere, merkostnaden på strøm ved lading etc.
Borettslaget har ikke fortjeneste på dette salget.

Note B: Vedlikeholdsprosjekter
For 2024 er det ikke budsjettert med store lånefinansierte rehabiliteringsprosjekter. I fjor la vi opp til at vi skulle greie å finansiere de største pågående vedlikeholdsprosjektene over 2-3 driftsår:
Årets *hoved*prosjekter er knyttet til

- (Etablering av felles brannvarslingsanlegg i blokkene).
- Utbedring av utvalgte balkonger (balkongdekkene).
- Utbedring/reabilitering av tak på rekkehusene etter behov.

Utover dette er det flere små og store vedlikeholdsprosjekter som vi håper å ha evne til å følge opp.

Se vedlikeholdsplanen til borettslaget på nettsidene (https://hallagerbakken.no/vedlikeholdsplanen). Når vi har endringer i kapasiteten eller det dukker opp muligheter underveis, vil styret enten måtte skalere ned ambisjonene eller motsatt - vi får gjennomført noe vi ikke opprinnelig hadde tenkt vi kunne få gjort. Normalt vil vi se på vedlikeholdsplanen for å avgjøre hvor vi prioriterer innsatsen.

Note C: Andre driftskostnader
Tjenester som vi kjøper inn av eksterne leverandører (vaktmestertjenestene, renhold, vektertjenester, skadedyrtjenester) og ting vi kjøper inn som ikke har med bygningene å gjøre (bistand til våre digitale verktøy o.l., servering til generalforsamlingen og julegrantenningen), ligger på denne kontoen.

Note D: Finanskostnader/Rentebuffer
Vi har lagt opp til å ha en rentebuffer på egne lån tilsvarende rundt 0,5 % økt rente, for å ta høyde for rentestigninger i løpet av året. Dette på tross av at 'alle' antar at rentene vil være stabile og kanskje gå ned litt på slutten av året.

Note E: Nytt lån
For 2024 er det ikke planlagt nye låneopptak, utover at vi har refinansiert våre lån og flyttet dem til den Danske Bank. Vi bruker nå i underkant av 1/3 av inntektene våre på å betjene gjelden.

3. Godtgjørelser

A. Styrehonorar

Styret har et ansvar og en arbeidsbelastning som beskrives i borettslagsloven, vedtektene, og orienteringen fra styret i denne innkallingen.

Styremedlemmene får kompensasjon for bruk av privat datautstyr/mobil o.l. gjennom styrehonoraret. Vi foreslår normalt at styrehonorarene *nesten* følger endringene i felleskostnadene eller den generelle lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret for siste styreperiode settes til totalt kr 577 000,-.

B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

4. Innkomne forslag

Forslag innkommet etter tidsfristen (1/3/2024) blir ikke behandlet på generalforsamlingen.
*Justerings*forslag på sakene som behandles, kan fremmes *skriftlig* på generalforsamlingen.
Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'.

4.1 Innkallingen til generalforsamlingen kun digitalt?

Forslagsstiller: Styret

Vi har i alle år hatt innkallingen til generalforsamlingen på papir. Spørsmålet er om vi nå bør avvikle dette og kun ha den i digital form som f.eks. en pdf-fil (som vi allikevel gjør). Argumentet for dette er at vi kan spare penger, og motargumentet er at mange av oss foretrekker et slikt dokument på papir. Styret har ikke sterke meninger om dette, men kan tenke oss å få generalforsamlingen syn på dette.

Forslag til vedtak
Innkallingen skal fortsatt komme på papir, som tidligere.

4.2 Forbedre søppelrommene

Forslagsstiller: Ingeborg Særnblom, Hallagerbakken 46

På vegne av mange av beboerne i blokkene, ønsker vi nå en forbedring i.h.t søppelrommene som mange av oss er nærmeste nabo med. I fjor (sommer 2023) ble disse ikke vasket engang, de foregående årene har de blitt vasket så dårlig og langt fra profesjonelt, de er aldri blitt desinfisert. På vårpart/sommer er det ikke bare lukt, men også fluer, dvs ekstremt uhygienisk da fluer som setter seg på søppel kan bringe med seg sykdommer hvis de kommer inn, andre steder er det strenge regler i.h.t søppelhåndtering.

Vi vil ha en endring, og en langsiktig endring. Det finnes regler i.h.t hvordan et søppelrom skal være utbygd og hvordan det skal vedlikeholdes, og disse reglene gjelder visst ikke her. Beboerne på nedre plan deler også luftesjakt/kanal med søppelrommet, dvs at lukt fra søppelrom kan komme inn i boligene (noe vi personlig har fått erfare). Ingen av søppelrommene tilfredsstiller kravene, de er ikke brannsikre og er plassert vegg i vegg med boenheter, søppelrommene i 38 rekken er så uforsvarlig i stand og lukten som sprer seg inn i barnehagen er forferdelig. Hvorfor skal noen av beboerne ha søppelrom som nærmeste nabo. Ingen av boligene i 1 etasje og underetasjen på 38 rekken var tiltenkt boliger når disse søppelrommene ble oppført. Nå er det på tide å gjøre noe med dette.

I søppelskurene er det også utfordringer, hver sommer sprer lukten seg til både naboer og fritidsområdene/lekeplassene. De fleste borettslag som har mange beboere har kuttet ut åpne søppeldunker og illeluktende søppelrom, da det både er lukt, skadedyr, overfylte søppeldunker og brannfarlig.

Vi ønsker endring.
Hvordan kan det utbedres eller hvordan kan det løses:
Alternativene er ikke mange hvis man skal se på nye løsninger, men alternativene er smarte og ikke minst plassbesparende.

Forslag til vedtak
Vi ønsker at styret tar dette som nr.1 prioritering og undersøker pris og muligheter.

- Miljøskap: Søppel-beholderskap som er tette, plassbesparende og til lite sjenanse ovenfor beboere. Kan romme opp mot 1000 liter i en modul
- Bunntømte containere: som verken krever mye graving (maks 50 cm) for plassering, men det krever plass for kranbil og henting av søppel, men til gjengjeld får man få søppelområder, da de rommer opp mot 4 m3, som tilsvarer 4000 liter. Dvs at det er svært få containere som er nødvendig for å dekke behovet.

Vi håper nå at dette blir tatt på alvor av styret, da søppelrommene nå er langt fra forsvarlige plassert.

Styrets vurdering: Renhold og vedlikehold av søppelrommene ligger innenfor det som er et løpende ansvaret for styret. I utgangspunktet følger styret opp slike tiltak ved behov, og i henhold til vedlikeholdsplanen, kapasitet og økonomi. (Se: Vedlikeholdet i borettslaget (vedlikeholdsplanen)).

Søppelrommene blir normalt vasket ned årlig av ungdommene som er ansatt gjennom sommerjobbprosjektet. I tillegg har vaktmestrene i oppgave å inspisere søppelrommene hvert kvartal, og sørge for at disse holdes i god stand. Utfordringene vi i dag møter er:

- Rommene er lagd slik at vi må vaske dem ned for hånd, vi kan f.eks. ikke bruke høytrykksspyler på dem.
- Containere må også vaskes manuelt og det er dyrt.
- Det er varierende oppførsel fra beboerne (kaster ting som ikke skal dit, poser som ikke er lukket, beholdere med væsker som ikke er lukket etc).

Temaet «søppelhåndtering» er også tatt opp i vedlikeholdsplanen.

I dag tømmes restavfallet én gang i uken, og papirbeholderne tømmes annenhver uke. Styret har vært i kontakt med Renovasjons- og gjenvinningsetaten og undersøkt muligheten for hyppigere tømming av papirbeholderne. Standard for tømming av papirbeholdere i ytre by er én gang hver fjerde uke. Det er ikke mulig å få tømming oftere enn annenhver uke. Alternativet for å bedre kapasiteten er å sette inn flere beholdere. Styret undersøker dette.

Muligheten for å grave ned søppelcontainere er tidligere vurdert og forkastet. Borettslaget er bygget på fjell, og det er bare noen få steder det er mulig å grave et område som er tilstrekkelig dypt og stort til en søppelcontainer. Det ville medføre at beboere måtte gå langt for å kaste søppel. I tillegg krever slike løsninger tømmingsbiler som er mye større enn det vi har plass til. Dette er altså ikke et gjennomførbart alternativ i vårt borettslag.

Når det gjelder miljøskap eller andre skapløsninger, vil utfordringen være plassering - hvor vi kan plassere slike skap for at de ikke er sjenerende, ikke står i veien for snørydding og generell fremkomst, og likevel er nært nok til at folk er villig til å gå dit for å kaste søppel.

Styret vil kontakte 2-3 firmaer for å be om forslag til forbedring av renhold og funksjonalitet av søppelrommene, og å følge opp de tiltak som foreslås i den prosessen.

Styret ber generalforsamlingen om å tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.

4.3 Nye utgangsdører der det trengs i blokkene

Forslagsstiller: Geir Moen, Hallagerbakken 44

Jeg foreslår å utrede hvilke utgangsdører i borettslaget som trenger utskifting. Personlig har jeg klaget på ytterdøren, men fikk bare en midlertidig løsning av Christiania eiendomsforvaltning. Og tips om hvordan presse døra godt igjen med makt, har også snakket med flere naboer med samme problem.

(Personen som kom for å fikse døra vår sa at den midlertidige løsningen forhåpentligvis skulle holde til borettslaget bestemte seg for å bytte dørene)
Så mitt forslag er å ta en utredning av dørene i blokkene, få et tilbud fra leverandører og skifte dørene som trengs. (Er vanskelig å gi estimat av kostnad uten anfall dårlige dører)
Hvis det er snakk om mange dører er det vel også mulighet for å forhandle frem en god pris med leverandør?
Det kan forøvrig starte med en spørrerunde. F.eks en lapp i postkassa med spørsmålet: er du fornøyd med ytterdøra? Er det mye trekk? Slik at bare de med problemer blir utredet? Eller rett og slett sjekke alle, det er jo «branndører» så det er vel i alles interesse at de fungerer som de skal.

Forslag til vedtak
Vil du at borettslaget skal foreta en utredning om hvilke dører i blokkene som bør skiftes? Ja/Nei.

Styrets vurdering: Forslaget inngår i det som er styrets vedlikeholdsansvar. Styret følger opp dette ansvaret ved behov og i henhold til vedlikeholdsplanen, kapasitet og økonomi.

Praksis når det gjelder ytterdører er at vi følger opp varsler om skader og svakheter. Tidvis har vi også en runde med fagkyndige som vurderer og plukker ut de dørene som er i dårligst stand, og ber deretter om tilbud på utbedring av disse.

Prisen for en ytterdør til blokkleilighetene er anslagsvis 15 000 kr. En utskifting av alle 93 ytterdører i blokkleilighetene vil altså medføre en betydelig kostnad for borettslaget, og vil gjøre det nødvendig med et nytt lån og økning av felleskostnader. Utskifting av dører som er "dårlige" er allerede i tråd med styrets praksis. Forslaget er altså i tråd med dagens praksis, slik styret forstår det.

Styret ber generalforsamlingen om å tillit til å håndtere problemstillingene fortløpende.

Generell kommentar til alle forslagene vedr. parkering:
Hensikten bak parkeringsordningen vi har nå er at vi skal ha en best mulig parkeringssituasjon for våre beboere og besøkende. Videre ønsker vi at det skal være en enkel og effektiv oppfølging av ordningen uten mer-administrasjon (for styret) eller dyrere tjeneste fra parkeringsselskapet.

Til nå har det nye systemet bidratt til å redusere uønsket parkering fra personer tilknyttet naboborettslag og nærliggende arbeidsplasser. Vi opplever nå en betydelig forbedring i kapasiteten på gjesteparkeringene og for beboernes tilgang til parkering (på taket og mot Frivillighetssentralen). Som før utsteder vi spesialtillatelser ved særlige behov.

Det er ikke innført noen vesentlige endringer i parkeringsreglene bortsett fra digital registrering.

4.4 Åpne opp for gjesteparkeringer på taket

Forslagsstiller: Stein Sande, Hallagerbakken 94 H

Vi har, siden den nye parkeringsordningen ble iverksatt, to ganger opplevd at middagsgjester har måttet returnere hjem grunnet fulle gjesteparkeringsplasser. Det har samme tidspunkter vært mange ledige parkeringsplasser på beboerparkeringen på taket. Dette er innspillet som vi ber generalforsamlingen ta stilling til:

Forslag til vedtak 1
Det skiltes om på venstre side av takparkeringen: For gjester og beboere til Hallagerbakken borettslag. Dette med mål å gjøre ordningen mer fleksibel og ta unna de mest parkeringsintensive tidspunktene.

Forslag til vedtak 2
Det skiltes om til: For beboere og gjester i Hallagerbakken borettslag også på taket.

Styrets vurdering: Skal vi la (registrerte) gjester kunne få parkere på taket? Så lenge alle må være elektronisk registrert, er dette mulig ut fra kontrollhensyn. Vil vi da unngå at det av og til blir fullt på gjesteparkeringene?

Vi har nå registrert over 250 "fastboende kjøretøy". Med fratrekk av 159 kjøretøy for de faste plassene i parkeringshuset betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 80-100 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Vi har 58 «frie» plasser på taket for dette behovet, i tillegg til noen få mot Frivillighetssentralen. Av de 58 «frie» plassene har ansatte i barnehagen mulighet for å benytte dem på dagtid – og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialløsninger som vi ordner for folk. Det lille slingringsmonnet vi har der, er godt å ha også om vinteren da det er et evig problem med å fjerne og deponere snø osv.

Selv med feilmargin i tallene ovenfor ser det ikke ut som det er lurt å slippe flere til på taket. Problemet med at det blir fullt på gjesteparkeringen er nå kraftig redusert etter de justeringene som er gjort (vi har altså «flyttet» barnehagens ansatte biler til taket, og er enda mer aktiv med få håndverkerbiler til å parkere ved vaktmesterområdet. NB! Etter forhåndsavtale med styret).

Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til begge forslagene. (Om varianter av en blandet løsning kan være hensiktsmessig kan styret senere vurdere og endre på dette).

4.5 Parkeringskontroll kun på hverdager i 'kontortiden'

Forslagsstiller: Stein Sande, Hallagerbakken 94 H

Parkeringsordningen i sin nåværende utforming må endres. Jeg foreslår at gjester kun må registrere bil, på den måten som i dag, på hverdager/arbeidsdager mellom kl 08:00 og 18:00. Om kvelden og natten, og i helgen, er det fri parkering på gjesteplassene våre.
En slik praksis gjennomføres som en prøveordning ut året. Hvis det viser seg at gjesteplassene våre okkuperes av biler som ikke er registrert som gjester, må vi igjen innføre en strengere ordning.

Forslag til vedtak
Mitt forslag implementeres ved at parkeringsselskapet får i oppdrag å betjene oss kun på dagtid på hverdager.

Styrets vurdering: Dette er teknisk mulig. Vi må i så fall endre skiltingen. Men er dette hensiktsmessig? Utenfor kontortid er det flere beboere hjemme, dvs behovet for parkering er størst. Etter 'nyordningen' er det kun utenfor kontortid at det ved noen anledninger har blitt fullt. Vil kontroll kun i kontortiden på hverdager medføre press på taket utenfor kontortiden? Misbruket fra ansatte i nærheten vil muligens ikke være et merkbart problem, men hva med parkering fra naboborettslag? Vi vil da ikke ha noen mulighet til å kontrollere dette utenfor kontortiden.

Ved å innføre digital registrering har vi fått merkbart større kapasitet på gjesteparkeringen og kan utelukke uønsket parkering av utenforstående. Ved å innføre unntak blir det flere regler å forholde seg til ved parkeringen. Er det ønskelig?

Styret henstiller generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget.

4.6 Registrering av besøkende

Forslagsstiller: Stein Sande, Hallagerbakken 94 H

Det er svært lite fleksibelt å bare kunne registrere kun 6 timer eller 3 dager pluss karantene. På tross av gammel teknologi må det kunne registreres minimum som følger (se vedtaksforslaget).

Styrets vurdering: Ved å innføre så mange valg vil det bli enkelt å misbruke ordningen og dermed fylle opp gjesteplassene. Det eneste borettslaget som har noe tilsvarende dette i vårt området, har lagt inn 24 t karenstid på alle alternativene.

6 timer uten karenstid er ment for de som får besøk 2-3 ganger i uken og da noen få timer av gangen. Samtidig er 6 timer valgt for det er for kort tid til å kunne misbruke over tid, for da må man registrere ny parkering hver 6 time, noe som er upraktisk over tid, da de fleste sover mer enn 6 timer av gangen. Økes dette til 8 timer, 12 timer, osv vil dette være tilstrekkelig lenge nok til å kunne misbruke ordningen.

Styret oppfordrer generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget. Om styret finner det hensiktsmessig, kan vi endre på dette senere.

Forslag til vedtak
Besøkende skal kunne registreres med følgende tidsintervaller: 6, 8, 12, 24, og tre dager (3 dager pluss karenstid.).

5. Valg av tillitsvalgte

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 2 styremedlemmer for to år
C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av 3 medlemmer til valgkomitéen for 1 år
E) Valg av 1 delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Valgkomiteens innstilling:
Valgkomiteen har hatt samtaler med de foreslåtte kandidatene og vi tror de alle er personer som kan gjøre en god innsats for borettslaget. De er informert om hva som forventes av dem og har sagt seg villige til å stille som kandidater til styret. For ordens skyld, styret velger selv nestlederen blant styrets medlemmer, etter valget.

Forslag til nytt styre

Styreleder (for 2 år)

• Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A	(På valg/foreslått gjenvalgt)

Styremedlemmer (for 2 år)

• Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Julie Howden	Hallagerbakken 92 A	(Ikke på valg. Sitter til 2025)
• Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C	(Ikke på valg. Sitter til 2025)
• Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32 F	(På valg/foreslått gjenvalgt)

Varamedlemmer (for 1 år)

• Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Jenny Diaz	Hallagerbakken 52	(På valg. Ny)
• Hillevi Munthe	Hallagerbakken 42	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Geir Brunsvik	Hallagerbakken 68 B	(På valg/foreslått gjenvalgt)

-

Valgkomite (for 1 år)

• Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Inger Jessen Aguilar	Hallagerbakken 60 H	(På valg/foreslått gjenvalgt)

Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling

• Delegat:	Bjørn Tommy Tollånes	(På valg/foreslått gjenvalgt)
• Vara:	Trond Kråkenes	(På valg/foreslått gjenvalgt)

Oslo, 6. mars 2024
Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

Syvert Feed /s/ *Kristin Støfringsdal /s/* *Inger Jessen Aguilar s/*

Orientering om borettslagets drift i 2023

Borettslaget består av 219 andeler fordelt på 93 leiligheter i blokker og 126 leiligheter i rekkehus, eid av over 300 andelseiere, samt Oslo kommune, som eier 8 boliger. Borettslaget har også tilgang til diverse lager- og bruksrom (i HB 38, HB 52 og HB 86), sykkelboder og styrelokaler (HB 54), samt utleie av lokaler til en barnehage. Det er 159 parkeringsplasser tilgjengelig i parkeringshuset, i tillegg til de vi har ute.

Med mer enn 500 beboere jobber vi for å opprettholde et ansvarlig, trivelig og sikkert bomiljø. Dette innebærer håndtering av både små og større oppgaver.

Her er en orientering over styrets arbeid fra generalforsamlingen i 2022 til mars 2023:

Det er naturlig nok mange ting som gjentar seg år etter år. I denne orienteringen blir det også noen repetisjoner for at nye beboere skal få et litt mer helhetlig bilde av hva som har skjedd i borettslaget i siste periode.

Noen saker blir, på grunn av deres viktighet, kompleksitet eller usikkerhet mht. kostnadene, de mest fremtredende oppgavene for styret i en periode. I tillegg er det noen oppgaver som bare er arbeidskrevende. I siste styreperiode har følgende saker krevd mye av styrets kapasitet:

- som følge av økte priser har økonomi-/likviditetsstyring blitt noe som krever mer tid og energi fra styret.
- som de tre store prosjektene i forrige periode som fremdeles pågår er utbedringen av rekkehustakene, av balkongdekkene i blokkene og etableringen av et felles brannvarslingsanlegg (i blokkene og et par rekkehus). Selv om vi henter inn fagfolk for å håndtere dette, pålegger slike tiltak mye oppfølging også fra styret.
- og større private byggetiltak medfører også oppfølgingsoppgaver

Økonomien vår: Vi har opplevd økte utgifter, inkludert rentekostnader. Til tross for dette, har vi klart å håndtere kostnadene uten dramatiske økninger i fellesutgiftene. Vi følger prinsippet om å drive innenfor de til enhver tid disponible midler, unngå unødvendige utgifter og balansere investeringer mot deres nytteverdi.

Uforutsette utgifter og likviditet: Styret forsøker å få mest mulig 'faste priser' på de tiltak vi iverksetter. Dermed må også leverandøren ta høyde for usikkerhet i sin prising. I noen prosjekter er dette ekstra vanskelig, f.eks. har avtalen om utbedring av takene på rekkehusene en del forbehold. Kostnadsøkningen har vært merkbart høyere hos noen leverandører og på enkeltprosjekter, enn hva økningen i konsumprisindeksen skulle tilsi. Dette understreker behovet for god prioritering og likviditet for å håndtere slike situasjoner, noe vi merker i hverdagen i styret.

For å berolige de som bekymrer seg for utgiftene: Hallagerbakken klarer å håndtere dagens kostnader med de inntektene vi har (≈ «fellesutgiftene»). Vi velger å ha en moderat økning i fellesutgiftene for å følge noe av prisstigningen, men det medfører også at vi må prioritere hvordan vi bruker penger!

Styret vil fortsatt følge «tæring etter næring»-prinsippet, søke å unngå unødvendige kostnader, og balansere investeringer og pengebruk opp mot nytteverdi. Dette innebærer at vi ikke alltid kan bruke penger på tiltak enkeltpersoner ønsker seg.

Styrets oppgaver
De som har lest de siste årenes orienteringer, vil se at det er noen gjengangere i orienteringen fra styret.

Før vi kommer innom noen av dem, kan det være greit å minne kort om hva som er styrets ansvar og oppgaver. Borettslagsloven gir oss lovteksten, lovkommentar, som den fra juridisk direktør i OBOS, Terje Sjøvold, gir oss fortolkninger av lovteksten, og bøker som "Håndbok for styre-medlemmer i boligselskaper" minner om rammene som er satt gjennom rettsavgjørelser og praksis.



Økonomi: Styret har det overordnede ansvaret for økonomien, og med det vurderingene, prioriteringene og beslutningene som kan få økonomiske konsekvenser.

Lovverket: Oppfølging av offentlige lover og regler, samt Vedtektene og Husordensreglene er også sentrale oppgaver for et styre.

Bygningsmassen: Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for bygningsmassen og uteområdene. Styret forvalter dette ansvaret.

HMS: Styret har ansvaret for at borettslaget følger opp Internkontrollforskriften. Dette medfører både at vedlikeholdet gjennomføres i henhold til forskriften, og at tiltak gjennomføres for å unngå skader på personer eller gjenstander.

Bomiljø: Ansvaret ovenfor, samt måten det blir håndtert på skal bidra til et godt bomiljø for oss alle.

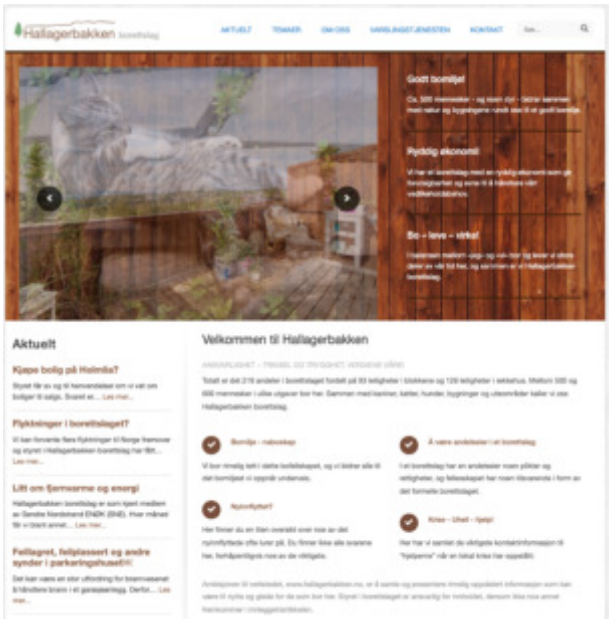
Avtaler med leverandører og samarbeidspartnere fritar ikke styret for plikt og ansvar. Tvert imot skal styret sikre at driftsavtalene oppfylles og utføres på en forsvarlig måte. Dette er et seriøst ansvar, som også innebærer et personlig straffe- og erstatningsansvar. Forutsetningen for å komme i ansvar, rettslig og juridisk, er imidlertid at man har opptrådt uaktsomt. Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de kunne for å ivareta fellesskapets interesser, skal det mye til for å holde styret personlig erstatningsansvarlig.

Myndighet: Utgangspunktet er at styret kan treffe beslutninger i alle saker, med unntak av de saker hvor borettslagsloven krever vedtak med ⅔ flertall i en generalforsamling (borettslagsloven § 8 – 9). Styret bør imidlertid være forsiktig med å bruke sin myndighet fullt ut. Dette har ført til at man normalt orienterer, og eventuelt får samtykke av, generalforsamlingen om saker som kan være kontroversielle.

Innflytting: Ved skifte av eiere av en bolig eller ved utleie (som kalles bruksoverlating), blir styret involvert siden borettslaget skal godkjenne nye andelseiere/beboere. På visse vilkår har styret også mulighet for å nekte å gi slik godkjennelse. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige saker knyttet til dette. På nettstedet vårt har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt "Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?".

Generalforsamlingen: Noen saker er av en slik art at kun generalforsamlingen kan ta beslutninger om dem, for eksempel låneopptak, endringer av de interne reglene (vedtektene og husordens-reglene) og vesentlige endringer av boligmassen (selv om tiltaket ikke medfører nye låneopptak). Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi føringer til styret gjennom formelle vedtak. Her er det flere aktuelle regler, bl.a. avstemningsreglene. Både styret og generalforsamlingen har myndighet innenfor lovverket. For eksempel kan styret forplikte borettslaget for utgifter for flere år fremover, men de begrenses av «5 %-regelen»:
Dersom tiltaket går ut over vanlig forvaltning, fører med seg økonomisk ansvar eller fører til utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det tilslutning fra generalforsamlingen med mer enn ⅔ flertall.

Informasjon til beboerne: Styret legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på hallagerbakken.no. Dette blir gjort slik at beboerne har anledning til selv å holde seg informert.



Vi har ikke kapasitet til å informere alle om alt, selv om vi prøver å informere så godt vi kan de som er direkte informert i enkeltsaker. Også i Facebook-gruppen for beboerne legger vi ut henvisninger til artikler på nettstedet. I perioden har det vært enkelte saker som har krevd en del informasjon fra styret og dialog med enkelte beboere, som sakene om balkongene og brannvarslings-anlegget, og selvfølgelig i saker som berører kun én andel.

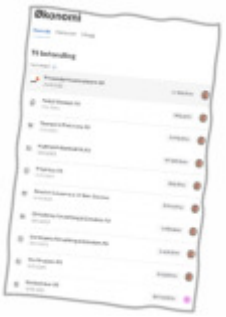
Styrekonferansen: Også i år har styret hatt den tradisjonelle styrekonferansen der vi gjemmer oss litt bort en dag og hever blikket på mer langsiktige ting. I år hadde vi fokus på

- Styrets sosiale ansvar når beboere har ulike personlige utfordringer (demens, psykisk sykdom, rus, etc) som påvirker deres boevne eller deres naboer.
- Kunnskap om ventilasjon og takvifter – og hvordan kan/bør vi forholde oss til det framover.
- Vår praksis og vårt handlingsrom angående reguleringer (fra oss selv og kommunens reguleringsplan) – diskusjon om utfordringer vi ser.
- EUs bygningsenergidirektiv og andre initiativ for energiytelsen for bygg, som kan få konsekvenser for oss.

På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre invitert til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.

Økonomi og drift
Henvendelser: På e-post og meldinger via styretelefonen får styret ulike henvendelser som vi samvittighetsfullt forsøker å besvare, uavhengig av hvor styremedlemmene selv måtte befinne seg. Vi har etter beste evne forsøkt å håndtere spørsmål og henvendelser om beskjæring av trær, parkeringsplasser, sommerjobb, egne byggetiltak/-søknader, vannlekkasjer og oppfølging av disse, fargekoder, nabobråk, postkasseskilt og nøkler som skal bestilles på vegne av beboerne, samt hatt kontakt med forsikringsselskap, leverandører, eiendomsmeglere og en og annen selger.

Fakturahåndtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse medfører at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som mottas hvert år. De fleste fakturaene håndteres på 2–4 min., men noen utløser en del arbeid.



Vi estimerer at ca. 40 arbeidstimer har blitt brukt på kontroll og godkjenning av fakturaer av styret alene, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsfører-avtalen med OBOS.

Likviditetsstyring: Har vi de pengene vi trenger når fakturaene skal betales, og har vi den nødvendige bufferen for usikkerhet underveis? Sammen med forretningsfører tilstreber vi å ha oversikt og kontroll. En del av dette medfører at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en "10–15 % buffer" i likviditeten. Dette betyr litt enkelt forklart at vi prøver å ha en reserve som ikke er planlagt brukt av det vi har/får inn på kontoen.

I 2023 var vi glade for at vi hadde denne "reserven" i form av penger på konto. Det har gjort at vi har håndtert den ambisjonen vi hadde om å greie å finansiere de tre store tiltakene (brannvarslings-anlegg, balkongene i blokkene og takene på rekkehusene) over det vanlige budsjettet. Vi tar sikte på å få sluttført disse prosjektene i år (og noe til neste år) uten å ta opp lån. Men vi må fremdeles forholde oss til at det er "dyrtid" og vi er ikke trygge på at prisene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå. Dette gir usikkerhet i pågående og kommende prosjekter.

Når vi ser på vårt årsregnskap ser vi et "resultat" som i utgangspunktet ikke bør være i minus. I et borettslag tenker vi at det heller ikke skal være for høyt i pluss. Vi snakker om at det skal gå tilnærmet i "null". Det forstår vi som +/- 5–10 % av inntektene.

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Selvfølgelig prøver vi å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter idéer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann etc) utvikling av vaktmestertomta – ting som ofte er potensielt ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noen form for langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi har tenkt å få til i den grad vi har kapasitet til det og at grunnlaget for det er gitt. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel osv., i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet.

En del av det løpende arbeidet er også å sørge for at vi har de best mulige anskaffelsesrutinene og at rammeavtalene forbedres jevnlig.

Varmeregnskapet: I blokkene har vi en avregning av det som blir kalt "varmeregnskapet". Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk av fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Historisk sett har akonto-beregningen vært rimelig treffsikker. Beregning av forbruket og "prissettingen" av dette har vært utfordrende de siste par årene. Dette har medført større justeringer enn vanlig og for perioden 05.2002 - 04.2023 ble beløpet oppjustert. Resultatet av denne justeringen ble at omtrent samtlige andelshavere hadde penger til gode for denne perioden.

Såpass mye, at beløpene igjen ble justert. Denne gangen ned, med virkning fra 2024 for perioden 05.2023 - 04.2024.

Redusere kostnader: I siste perioden har vi vært særlig opptatt av å finne løsninger for å redusere eller stabilisere kostnadene. Vi må prioritere – i ordets riktige betydning – hva vi bruker penger på, og vi må ta en kritisk gjennomgang av hvordan fellesskapet bruker penger. Vi har sett nærmere på:

- Rentenivåene har steget betydelig i senere tid, og med det også våre renteutgifter. Styret inngikk en avtale med en ekstern aktør (BankAdvisor) for å forsøke å oppnå bedre rentebetingelser i markedet. Dette har medført refinansiering av våre lån, fom. januar 2024. Konsulentkostnadene ved dette veies i sin helhet opp av reduserte renteutgifter. Fra og med H2 2024 vil den nye avtalen gi betydelige besparelser, og også noe bedre betingelser på våre innskudd.
- De faste avtalene har vi satt under lupen; som avtalen om forsikring, vaktmester, vekter, og etter hvert ser vi på avtalene til elektriker og forretningsfører. Dette har blant annet medført en tilbudsforespørsel om vektertjenester (som skal inkludere å ha ansvaret for sentralen til vårt brannvarslingsanlegg) og forespørsel om generelle vaktmestertjenester og snøhåndteringen.
- Balansen mellom rimelig tjenesteyting til andelseierne og ivaretakelse av felles ressurser er noe vi kontinuerlig vurderer...
    - Dette gjør at vi er noe tilbakeholdne på henvendelser om «å bare sende ut noen for å kikke på ....» som normalt koster oss penger, og vi veileder eller setter «krav» til beboeren. Vi vil f.eks. ikke betale for å få sjekket en radiator før vi vet at beboeren har luftet den o.l. (Forøvrig ble ansvaret for vedlikehold av radiatorer tilbakeført til andelseierne fra 1/1/2024).
    - Vi har redusert frekvensen for miljøcontainer i borettslaget
    - Vi har inngått en avtale med bydelen om at de finansierer det meste av sommerjobbprosjektet vårt i 2023 og 2024 (lønn til de mellom 15 og 19 år).

Styret ser flere ting vi burde gjøre og ønsker å gjøre, men en del av oppgaven vår er å prioritere. Det er få ting vi kan "kutte på" uten at det får konsekvenser for fellesskapet eller hver enkelt av oss.

Kostnadsdeling med borettslaget ved private tiltak: For helt spesielle tilfeller kan borettslaget ta noen av kostnadene ved private tiltak når vi har sterke fellesskapsinteresser for det. I utgangspunktet skal alle kostnader ved private tiltak tas av andelseieren(e).

Beboerservice: Det er noen få ting av "kjøp og salg" vi administrerer selv i borettslaget, og det gjøres via tjenesten Beboerservice. Denne ordningen gjør at vi kan forenkle og gjøre kjøp og salg av noen tjenester rimeligere for beboerne enn tidligere, selv om det medfører litt mer arbeid for styret. Vi har kortet ned leveringstiden betraktelig, og har fått gode tilbakemeldinger på tjenesten.

Utlån av tilhengeren: Borettslaget anskaffet en tilhenger til 40-års jubileet, og denne kan lånes/leies av oss som bor i borettslaget. Det har vært en suksess og tilhengeren lånes ut jevnlig. Det er hyggelig at den blir brukt og at alle har tatt godt vare på den. Dette administreres via Beboerservice på nettsiden vår.



Avtalen vi hadde med Hyre om å ha utplassert to biler i borettslaget er oppsagt av dem. Det ble gjort fordi de ikke var tilstrekkelig i bruk.



Kabel-tv/bredbånd: Avtalen med Multinett AS og Telia as om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler ("kabel-tv") ble revidert i forrige periode. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere utover en bedre strømmeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold.
Vi har hatt noen sonderinger om hvorvidt det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt grave-kostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet), og om videoovervåking av parkeringshuset er noe vi bør tenke på.

Det er ikke tatt noen beslutninger om dette per i dag. Dette er eksempler på samtaler og vurderinger som styret jevnlig har diskusjoner om.

Barnehagen: Vi har nå revidert og inngått en ny leieavtale med Hallagerstua barnehage SA. Formålet har vært å modernisere den gamle avtalen og gjøre ansvarsforholdene tydeligere. Idealet er at barnehagen har de samme rettigheter og plikter som andelseierne, og alt som kommer ekstra fordi det er en barnehage, må de selv håndtere. De økonomiske forholdene er ikke vesentlig endret.

Regler: Husordensreglene, vedtektene og vanlige lovregler og forskrifter skal følges, men hvem skal følge dem opp i et borettslag? Styret har et særlig ansvar, men hver og én av oss har selvsagt ansvar for egen atferd.

Spør heller styret en gang for mye enn en gang for lite, og sjekk gjerne først ut hva som finnes av svar på hallagerbakken.no.

"Sakene som ikke ble saker"
Temaer og problemstillinger dukker opp gjennom året, og noen av dem blir "sakene som ikke ble saker". I løpet av et år kommer det varsler, henvendelser eller sidespor på diverse saker som bør sjekkes ut nærmere. De kan være av en slik karakter at vi vil vurdere endringer i vedlikeholds-planen, Byggeveilederen og/eller andre dokumenter. Noen av disse sakene kan også potensielt være bekymringsfulle og ressurskrevende.

Det er også enkelte forhold som vi får melding om eller som vi selv registrerer, som viser seg å være reelle saker, men hvor det blir bestemt at de skal utsettes eller tas i sammenheng med noe annet. F.eks. vil luftenetting som er skadet ved takutstikk på rekkehusene, bli utbedret i forbindelse med fornyelse av taktekking.

Vedlikehold av bygninger og uteområder
Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi har en ambisjon om å revidere dette minst en gang i året. Utgangspunktet for prioriteringer av tiltak utover ren drift starter med denne planen!

Vi vil oppfordre alle andelseierne om å sette seg inn i den.





Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmestertjenester er Christiania Forvaltning & Eiendom AS (CFE). Borettslaget har en avtale ("Vaktmesterordningen") som regulerer tjenestene. Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt ordningen blir dekket i en løpende dialog mellom styret og leverandøren. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmester-firmaet gi tilstandsvurderinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt. En god tilstandsvurdering gir oss et beslutningsgrunnlag for dialog med forsikringsselskapet, avklaringer om ansvar og annet med andelseier, og kan inngå i tilbudsforespørsler om utbedring og i valg av tiltak for utbedring.

Eksempler på "korrigeringer" i praksisen gjort i siste periode er at vi har presisert hvordan snøryddingen skal foregå og hvor vi kan deponere snø i borettslaget. Sistnevnte er en utfordring hos oss da det er trangt mange plasser og få passende områder for deponering.

Vi har for øvrig sagt opp avtalen med CFE (utgår 1. mai). Prosessen med å inngå en ny avtale er godt i gang, men vi har i skrivende stund ikke signert en ny avtale med noen.

Uteområdene: Arbeidet med utbedring av uteområdene utenfor blokkene ble ferdigstilt, det ble laget steinkiste utenfor HB 46 og rundkjøringen utenfor HB 52 ble oppgradert med nye stauder. Grøntutvalget har satt opp to plantekasser som de kan bruke til deling, dyrking og oppbevaring av planter som kan brukes i borettslaget. Styret har fått flere innspill til forbedringer fra Grøntutvalget og vi vil ut fra kapasitet og ressursprioriteringer følge opp det vi kan i 2024. Vi har flere ønsker/tiltak på listen som forbedring av området bak HB 44/46, utskiftning av døende hekk bak HB 82-rekka (larver og biller som har gravd seg inn i treverket), forbedre trappeoppgang mellom HB 76F/78A og HB 84D/86A, oppgradering av rundkjøringen ved HB 32/34, flere frukttrær og bærbusker med mer.

Søppelhusene ute: Seks søppelhus ble pusset ned og malt av sommerjobberne.

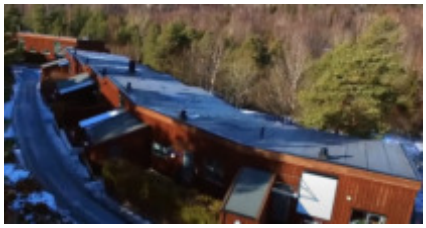
Fartshumpene: I 2023 ble endelig jobben med fartshumpene sluttført. Det har vært en lang prosess og mye jobb for å få leverandøren til å stille med mannskap for å rette opp feilene de har gjort hos oss og sluttføre jobben. Vi hadde holdt igjen penger på fakturaen og fikk forhandlet oss frem til et godt avslag på prisen.

Opprusting av felles utebelysning: Styret har satt opp en plan for opprusting av utebelysningen vår. Første fase av dette arbeidet er gjennomført. Det er satt opp nye lamper på de fleste lysmastene og ny belysning på stiene og trappene mellom gangveiene. Vi vil gradvis forsøke å få en utskifting av felles veggarmaturer på bodene og belysning av inngangspartier i blokkene (noe ble igangsatt i

2022 med fortsettelse i 2023). Arbeidet med å fornye armaturer/lyskilder vil fortsette i takt med prioriteringer og kapasitet i styret.

El-anlegget: Vi har ikke store problemer med vårt el-anlegg, men tidvis vil det være en jordfeil eller annet som gjør at utelysene (som henger sammen i soner i borettslaget) ikke fungerer osv. Da blir elektriker tilkalt. Vi har også en årlig vernerunde på el-anlegget og som medfører en liten oppgaveliste som skal håndteres. Dette skjedde også i 2023.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører, og vi har gjennomført noen levetidsforlengende tiltak som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Også i 2023 ble noen dører utbedret. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover.



Rehabilitering av takene: Vi fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehustakene fra to uavhengige firmaer, og konkluderte med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer som blir dyre nok. Vi fullførte slike tiltak på rekkene fra HB 72 til 96 i 2023, og tar sikte på å fortsette arbeidet i 2024. Det vil muligens også måtte bli slik at noe må skyves på til neste år.

Rehabilitering av balkongdekker i blokkene: Rehabilitering av balkongdekkene startet opp i 2023 og planen er å fullføre prosjektet i 2024. Noen balkonger på den minste blokken og alle på den lengste gjenstår. Vi tar også her sikte på å greie det via det ordinære vedlikeholdsbudsjettet.



Felles automatisk brannalarmanlegg: På en tidligere generalforsamlingen ble det lagt frem rasjonale for å installere et felles brannalarmanlegg i blokkene og rekkene HB 80, 88 og 96.

Anlegget ble installert i august/september 2023 av selskapet Brakon AS – dette inkluderte brannsentralene, betjeningspaneler og detektorene i de berørte enhetene og fellesarealene. Anlegget ble skrudd til full drift 2. februar 2024. Viderekobling til et vaktselskap startes fra mai 2024.

Et par opplæringsrunder for beboerne er gjennomført og det vil komme flere anledninger til å lære seg "systemet". Det er også lagt ut informasjon på hallagerbakken.no.
På nåværende tidspunkt gjenstår noen oppgaver, som etterinstallering av et betjeningspanel i oppgang HB 42, vurdering av en ekstra brannsentral for rekkene HB 88 og 96, og noen endringer i konfigurasjon av brannsentralene.



Byggesøknader fra andelseiere: Med essensiell faglig bistand fra Byggeutvalget, og tidvis andre, har styret i perioden behandlet flere byggesaker fra andelseiere. Prosess og grunnlag for løsning av mange av problemstillingene finner vi i Byggeveilederen. Her finnes føringer, regler og gode råd som er relevante for de fleste sakene.

Byggesøknader i siste periode har vært, som årene før:

- noen ønsker seg andre vinduer (stort sett avslag).
- noen skal ha nytt kjøkken og vurderer "kjøkkenvifte" (og får som svar at vi kun har én takvifte for hver bopel).
- noen planlegger å rehabilitere badet og lurer på om man kan flytte på en lettvegg (og får et positivt svar under noen betingelser)
- noen ønsker seg ildsted (peis) og med det pipe
- (styret er positiv så lenge det blir gjort skikkelig og at vi ikke tror pipen vil medføre uakseptable forhold for naboene (røyk, utsikt).
- noen vurderer varmepumpe
- (normalt avslått primært pga støyforhold)
- noen ønsker å fjerne radiatorer
- (og får etter søknad positivt svar – på noen vilkår).
- noen vurderer å bygge takkonstruksjoner/pergola utenfor egen bolig, som vi normalt vil være veldig skeptiske til
- noen planlegger utbygging utover og/eller nedover i terrenget og trenger å få avklart mange spørsmål før de eventuelt får klarsignal fra styret til å sende en søknad til kommunen.
- noen ønsker å fornye "uteområdet sitt" med ny platting, etablering av ny hekk e.l.
- og diverse annet

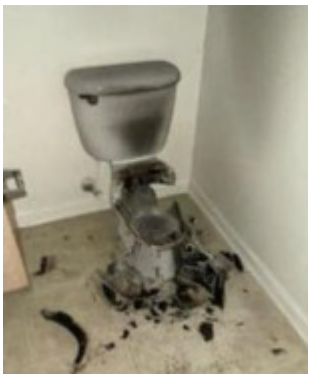




I tillegg er det flere henvendelser knyttet til vedlikehold av egen leilighet, f.eks. om sikringsskapet, katteluker og maling av dører. Heldigvis kan de fleste besvares ved å peke på artikler på hallerbakken.no, eller i Byggeveilederen og/eller Uteveilederen. Innimellom dukker det opp nye problemstillinger. I slike tilfeller definerer styret, sammen med Byggeutvalget, både prinsipielle føringer og svar. I tillegg prøver vi i størst mulig grad å være pragmatiske når vi gir svar på søknader, samtidig som vi – under ellers like forhold – etterstreber likebehandling.

Vi har noen oppfølgingssaker der nåværende eller tidligere andelseiere har gjort ting uten tillatelse fra styret eller ting som ikke er i tråd med våre føringer. Disse sakene vil bli fulgt opp. Når styret blir kontaktet av eiendomsmeglere o.l. i forbindelse med avklaringer før salg av boliger, opplyser vi naturligvis om slike forhold dersom vi er kjent med det. Selger/eiendomsmegler er pliktig til å opplyse om slike forhold til potensielle kjøpere.

Oppfordringen er: Les Byggeveilederen og andre føringer fra borettslaget nøye før du setter i gang med noe. Det sparer ofte både styret/fellesskapet og andelseieren for kostnader og tidsbruk.







Andelseiernes ansvar: Alle beboere har et vedlikeholdsansvar, og i løpet av året kommer det gjerne enkelte spørsmål knyttet til dette. Svaret på mange av disse, kanskje de fleste, vil man finne på hallagerbakken.no, i Uteveilederen og i Byggeveilederen.
Noen problemstillinger som har vært reist, er:

- Renhold av takrenner. Normalt er beboeren selv ansvarlig for dette, men fellesskapet bistår i spesielt vanskelige tilfeller.
- Ringeklokker er den enkelte andelseiers ansvar.
- Dørskilt i blokkene. Disse er nå standardisert, og skilt kan bestilles kostnadsfritt via Beboerservice. Personaliserte skilt kan også bestilles direkte på foldal.no, for beboers regning, men det er ikke tillatt å ta ned de standardiserte festene og/eller montere opp andre typer dørskilt i blokkene!
- Ytterdører. Fellesskapet har ansvar for selve ytterdøren, mens dørhåndtak og lås er innenfor andelseierens vedlikeholdsansvar.
- Vepsebol, stanksopp etc. er beboers ansvar. Fellesskapet består i spesielt vanskelige tilfeller.
- Skadedyr, fra maur via skjeggkre til mus. Policy, gode råd og vår praksis finner du på hallagerbakken.no
- WC, vasker, og blandebatterier med mer er selvfølgelig noe man selv er ansvarlig for.
- Kjøkkenhetter (som ikke innholder vifter!), ovner og annet på kjøkkenet har man ansvaret for selv.
- Radiatorene er tilbakeført som ansvarsområde til andelseierne. Les «Radiatorene – en innføring» på hallagerbakken.no.
- Sikringsboksen og alt innenfor/påkoblet den av elektrisk utstyr er andelseierens ansvar.
- I artikkelen “Brannvern – hvem har ansvaret for hva?” på hallagerbakken.no vil du kunne lese at andelseierne har ansvaret for brannvarslere og slokkeutstyr i sin andel. Borettslaget har ansvar for varslere og slokkeutstyr i fellesområdet. Her bør man også sette seg inn i detaljene. Det dreier seg om din og naboens sikkerhet!

Støy og avfall: Vi har hatt noe problem med at ikke alle respekterer støybestemmelsene i husordensreglementet. Noen har også tatt seg til rette med tanke på plassering av byggematerialer i fellesområdene. Dette skal man søke styret om, noe som også vanligvis blir gjort. Har det betydning? Vel, det kan ha betydning for sikkerheten, kan skade underlaget og tidvis står det i veien for annet arbeid.

Vifter og støy: Av og til kan det oppstå feil og skader på takvifter og andre vifter. Slike ting blir utbedret. I tillegg har vi et par steder hatt støyplager som ikke så lett har latt seg løse pga. uklart årsaksbilde. Noe av dette er knyttet til vifter. Vi har brukt en del ressurser på å finne ut av dette, og vi har skiftet ut et par vifter, samt igangsatt støydempende tiltak i tilknytning til dem. Vi og våre leverandører håper dette bidrar til forbedringer og at vi lærer ting som også kan implementeres andre steder.



Trefelling: I perioden har vi fått varsel om noen potensielt farlige trær, og disse er vurdert, beskåret og/eller tatt ned av arborist. Busker og hekker i borettslaget kan by på utfordringer hvis de ikke blir stelt i henhold til de føringene vi har i Husordensreglene og Uteveilederen. Styret prøver med jevne mellomrom å følge opp, og tidvis varsle, eventuelle andelseiere for å ivareta dette i sommerhalvåret.

I 2023 fikk styret, Grøntutvalget og interesserte beboere et tilbud om opplæring i beskjæring og stell av hekker, busker og trær. Dette fordi vi prøver å stimulere til at vi kan bli et større miljø av folk i borettslaget som har kunnskap om hvordan vi skal vedlikeholde og stelle de ulike plantevekster og trær vi har rundt oss. I år fikk også ungdommen som har sommerjobb i borettslaget et "hekkefrisør-kurs" i regi av gartnere.

Stenging av stoppekraner, målere og annet: Det er selvfølgelig ikke tillatt å stenge inne eller bygge inn stoppekraner, målere, "arbeidsluker" o.l. i boligen. Når dette blir oppdaget, pålegger styret nåværende andelseier (uavhengig av hvem som i sin tid for eksempel bygget inn en stoppekran eller en radiator) å utbedre situasjonen. Slike saker dukker opp en gang i blant.

Avløpsrørene under byggene kan bli tette. Fett og annet sørger for det. Dette gjør at man av og til må ha tilgang til disse for å undersøke dem, foreta vedlikeholdsspyling eller rett og slett for å åpne dem. Inngangen til disse rørene er stakeluker i gulvet. Flere av oss har gjennom årene skjult disse ved å legge parkett og annet belegg på gulvene på bakkeplan. Her vil vi minne om at andelseierne selv er ansvarlige (jf. Vedtektene) for alle kostnader som måtte komme når vi må inn for å foreta vedlikeholdsarbeider eller annen utbedring. Å bryte opp gulvet og utbedre det igjen blir dermed kostnader som kan komme overraskende på de berørte.

I perioden har vi forsøkt å få avdekket eller få gode estimater på hvor disse tildekte lukene kan befinne seg. Vi har behov for å gjøre utbedringer i avløpsrøret i én av rekkene, og er i ferd med å finne ut av hvordan dette kan gjøres med minst mulig konsekvenser for de berørte andelseierne og fellesskapet.

Lekkasjer og kondens: Vi har heldigvis få problemer med vannlekkasjer i borettslaget, men de som kommer, krever gjerne en del arbeid. Selv når forsikringen blir benyttet, belastes også borettslaget noe.

De ulike lekkasje-, kondens- og fuktsakene som vi opplever, har ulike årsaker. Og det kan variere hvem som har vedlikeholdsansvaret. Dette er et juridisk spørsmål, og ikke nødvendigvis knyttet til spørsmålet om skyld i skaden. Borettslaget har for eksempel ansvar for bygningsmassen og de rørene som ligger skjult i veggene osv. Men dersom beboeren er skyld i at et sluk går tett, er det andelseieren som får regningen.

Vi minner om at styret har lagt ut artikler på hallagerbakken.no om "Dugg, fukt og kondens", hvordan radiatorene bør behandles og annen informasjon som gjør at beboerne kan redusere muligheten for f.eks. kondens. Dette kan også bidra til en bedre privatøkonomi.

Parkering: Vi er heldige og har godt med parkeringsplasser til alle som bor i borettslaget og besøkende. Forutsatt at vi makter å følge opp plassene våre! Vi har opplevd mer og mer i de senere årene at uvedkommende har brukt gjesteparkeringen og parkeringen vår på taket.

I slutten av 2023 ble derfor elektronisk registrering innført for all parkering utenfor parkeringshuset. Resultatet av dette og noen justeringer av praksis, har medført en betydelig bedre kapasitet for besøkende og fastboende! Dette har også medført at vi har fått bedre tall-indikatorer for behovet per i dag.





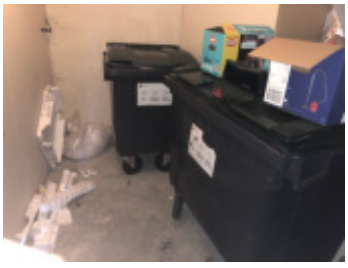
Vi har registrert over 250 "fastboende kjøretøy" per mars 2024. Med fratrekk av 159 kjøretøy med faste plasser i parkeringshuset, betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 80–100 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Det ligger en liten/antatt feilmargin her fordi noen har for eksempel to biler i husholdningen, og noen har midlertidige spesialavtaler. Borettslaget har 58 «frie» plasser på taket for dette behovet, i tillegg til noen få plasser mot Frivillighetssentralen. Av de 58 «frie» plassene har ansatte i barnehagen mulighet for å benytte dem på dagtid – og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialløsninger som vi ordner ved behov. Det lille slingringsmonnet vi har der er godt å ha til beboerne og til vinteren, da det er en evig utfordring med å fjerne og deponere snø osv.

Dersom beboerne har ekstraordinære behov for parkeringsplass for sine gjester eller seg selv, bør man kontakte styret for å se om vi kan bidra til en løsning.

Vandalisme: Vi er i den heldige situasjonen at vi ikke i vesentlig grad har vært utsatt for vandalisme i ulike former i borettslaget på mange år. Siste til år har det kun vært noen få episoder av tagging, rive ned lys på juletreet, velte søppelbeholdere etc. Vårt største problem har vært kjøretøy på plenområder som gir kostnader i etterkant og uvøren bruk av bommene.

Søppelrom-/skur m.m.: Det er merkbart mer papir og papp i papirbeholderne i søppelrom/-skur. Det er fristende å tenke at vi bare skal bestille hyppigere tømming, om det er mulig. Ideen virker god, helt til vi begynner å reflektere over at borettslaget allerede betaler over 900 000 kr til kommunen for renovasjon...

Styret har vært i kontakt med Renovasjons- og gjenvinningsetaten og undersøkt muligheten for hyppigere tømming av papirbeholderne. Standard for tømming av papirbeholdere i ytre by er én gang hver fjerde uke. Det er ikke mulig å få tømming oftere enn annenhver uke. Alternativet for å bedre kapasiteten er å sette inn flere beholdere, og det er det svært begrenset plass for. Da står vi igjen med å utvide størrelsen på søppelskurene og/eller å få nye plasseringer av beholdere. Vi har med andre ord ingen quick-fix på dette.



Vi må henstille til at beboerne må bli flinkere til å brette papp og papir, og plassere avfall inn i containerne – inkludert de som er innerst i rommet. Da vil vi i alle fall få utnyttet kapasiteten maksimalt. Og dersom vi ofte får varer fra samme leverandør, f.eks. Oda, så kan vi be dem ta med de gamle eskene når de leverer nytt til oss.

I blokkene er det dessverre noen oppganger som litt for ofte er rammet av uheldig oppførsel, som gjør at søppelrommene ikke blir brukt optimalt. Vi har mistanke om at det tidvis er barn/ungdom som skal "gå med søpla" og som ikke blir godt nok fulgt opp av foreldrene. Her bør både unge og voksne skjerpe seg!

Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Lokalet er utleid til sommeren 2024.
Se hallagerbakken.no (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet.



Lekeplassene: Vedlikeholdsplanen for lekeplassene er nå klar og vi vil gjennomføre vedlikehold og oppgradering iht. til denne. Rundstokkene rundt lekeplassene og sandkassene står øverst på listen. Tilstanden til rundstokkene på de forskjellige lekeplassene er varierende, noen steder er de fortsatt greie, og andre steder har stokkene begynt å morkne og er i ferd med å gå i oppløsning. Vi vil se på mulighetene for å starte opp med å bytte ut rundstokker på noen av lekeplassene.

Vi har tre huskestativ som er i god stand, og i 2022 ble det kjøpt inn et nytt rammesete for de minste barna i borettslaget. I 2023 var resten av huskene modne for utskiftning, og vi kjøpte inn et rammesete til, og fire dekkhusker som ble montert.

Hvert år blir lekeplassutstyret skrubbet og vasket av sommerjobberne.

Ladeinfrastruktur: Antallet ladbare kjøretøy i borettslaget øker jevnt og trutt. Ladepunktene, både fellesboksene på taket på parkeringshuset, og de private boksene inne i parkeringshuset, fungerer stort sett etter forventningen både med tanke på stabil tilgang til strøm og stabil infrastruktur for betalingsløsning. Enkelte har opplevd midlertidig bortfall, men i sum vil vi si at borettslagets infrastruktur for lading er blitt en suksess.

Økningen i antall beboere med ladbare kjøretøy vil på sikt utløse et behov for ytterligere investering i infrastruktur, for å unngå at tilgjengelig ladekapasitet per enhet blir for lav. Foreløpige planer for dette er allerede utarbeidet, og ladesituasjonen vurderes fortløpende.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og godkjent av styret i 2020. Det ble gjennomført en hovedvernerunde i 2023.

Systematikken og planmessigheten er koblet på de avtalene vi gjør.

- Avtalen med vaktmesterfirmaet innebærer at de går lysrunder (sjekker alle lys som er eid/driftet av borettslaget), jevnlig sjekker søppelrom/-skurene, sjekker tilstanden (fremkommelighet, risiko) på bygg og i uteområdene m.m.
- Avtalen med elektriker medfører en årlig gjennomgang av alt observerbart elektrisk utstyr som borettslaget eier. Det blir utarbeidet en mangelliste, og vi får anbefalinger om forhold firmaet mener vi bør følge opp.
- Avtalen med vekterfirmaet medfører at vi to ganger i døgnet får besøk i borettslaget og at styret får avviksrapporter (f.eks. at en port står åpen) og hendelsesrapporter når de har blitt kontaktet av beboere eller styret. Slike rapporter er veldig viktige siden de gir styret mulighet til for eksempel å følge opp klager på atferd hos en beboer el.l.
- Avtalen med parkeringsselskapet gjør at vi kan få håndtert feilparkerte biler slik at de ikke potensielt skaper risikosituasjoner. Firmaet kan tilkalles av styret og av dem vi har bemyndiget til det, når biler er feilparkerte i borettslaget. Utenfor bommene har parkeringsselskapet fullmakt til å kontrollere kjøretøy (ref. ordningen med elektronisk registrering)
- Avtalen med skadedyrfirmaet medfører at de jevnlig følger opp åteboksene (rotte/mus-tilstanden i borettslaget), samt at de følger opp oppdrag fra styret (eks. sølvkre, skjeggkre, mus i bygningsmassen m.m.).
- Avtalen med forretningsfører har som formål at det ikke skal skje administrative feil som kan være til skade for borettslaget eller enkelte beboere. Praksisen utvikles og forbedres.
- Avtaler med firmaer/leverandører: Når en bedrift engasjeres for å gjøre en jobb for borettslaget, har den HMS-ansvar for egne ansatte og ansvar for å sikre oss andre.

Vekterselskap: Borettslaget har en i dag avtale med Securitas AS som leverer vektertjenester. Vekterne går to runder hver dag – én gjennom borettslaget og én rundt garasjeanlegget. Prisøkningen rundt denne avtalen har ført til at styret har gått ut med en anbudsrunde – både for vektertjenesten og håndtering av brannalarmen/viderekobling. Flere selskaper har svart. Styret har valgt å bytte leverandør. Avtalen med Securitas AS er sagt opp og løper til slutten av juni 2024. Ny avtale er inngått med Sikkerhetsgruppen AS som starter 1. juli 2024. Sikkerhetsgruppen kommer også til å håndtere viderekoblingen av brannalarmen – oppstart her er 1. mai 2024.

Hendelsesrapporter fra vekterselskapet fungerer som et varsel til styret og gir oss samtidig viktig dokumentasjon. Med tanke på bråk og potensielle brudd på Husordensreglene er disse rapportene veldig viktige. Bruk vekterselskapet!

Oppfølging av avtaler: Etter at rammeavtaler og andre avtaler er utformet, trenger de ulik grad av oppfølging. Både vi og leverandørene må balansere ulike hensyn, og svaret kan være et kompromiss. Eksempler på vurderinger som må tas: Hvor skal snøen plasseres når det er ekstraordinært mye som skal ryddes vekk? Hvordan unngår vi at noe blir skadet? Svaret er ikke opplagt!

Sikkerhetsaspekter: Det er gjerne knyttet enkelte sikkerhetsaspekter til byggeprosjekter – både prosjekter som andelseierne søker om og de som borettslaget selv er ansvarlig for. I vurdering av hekker/busker og trær er sikkerhet et moment som alltid inngår før vi tar en beslutning. Gjennomgang og valg av hvilke verktøy og utstyr som gjøres tilgjengelig ved dugnader og for sommerjobberne, er også ting som blir vurdert med tanke på HMS.

Kontinuerlig forbedring: HMS er et arbeidsområde med få fasiter og hvor den systematiske tilnærmingen er viktig. Vi prøver å lære og forbedre oss kontinuerlig. Huskene blir nå tatt ned i vintersesongen med begrunnelse i HMS. Byggeveilederen får stadig små forbedringer knyttet til

HMS-hensyn. Trafikksikkerheten er en gjenganger og vi forsøker å forbedre dette hvert år på ulike måter (bedre skilting, følge opp budfirmaer i en aksjon m.m.). Vi er på ingen måte ferdig utlært!

Kunnskap: Styret forsøker å gjøre tilgjengelig relevant kunnskap for beboerne via nettstedet vårt (hallagerbakken.no) og veilederne, alt etter styrets kapasitet og kompetanse. Artikler om f.eks. skjeggkre, mugg, kondens mm. er lagt ut. I veilederne finner man for eksempel informasjon om "kjøkkenvifter" (som ikke skal eksistere!) slik at andelseierne selv kan ta sin del av ansvaret for at problemer ikke oppstår eller at de blir håndtert best mulig.

Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år, med unntak av i 2021 og 2022 hvor vi kun fikk noen få varsler om dette. Vi vurderer løpende behovet for å endre policy/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt. Men vi har ikke inntrykk av at dette er et stort problem hos oss.

Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene hele året, unntatt i juli. Dersom sommerjobbprosjektet gjennomføres i juli (noe som ikke ble gjort i fjor), vasker ungdommene trappene én gang. Styret forventer (jf. Husordensreglene) at beboerne selv tar ansvar utenfor egen bolig.

Søppelhusene/-skurene og avfallsbeholderne inni disse blir normalt rengjort ekstra av sommer-jobberne. Når vi har behov for det må vi også engasjere andre i løpet av året for å gjøre renholdet. Det er en utfordring at ikke alle gjør hva de skal i tilknytning til avfallshåndteringen: knytte poser skikkelig igjen, plassere avfallet riktig (inkl. at man også bruker de innerste beholderne) etc.

Brannvern: I 2023/24 er fokuset på å få etablert en god praksis rundt brannvarslingsanlegget som er installert (for blokkene og noen av rekkehusene). I neste omgang vil vi revidere HMS-planen med tanke på om noe kan eller bør forbedres angående brannvern.

Bomiljø
Styret anser at et viktig bidrag til bomiljøet er hvordan vi behandler søknader, håndterer vedlikeholds-arbeid og tar beslutninger. I tillegg er det noen forhold som også er knyttet direkte til bomiljøet:

Dugnaden: I 2023 hadde styret dessverre ikke kapasitet til å gjennomføre noe dugnad. Men Grøntutvalget og styret har gjennomført mye beskjæring og stell gjennom hele sesongen, og vi har også hatt sommerjobberne i arbeid som har utført mange jobber i borettslaget. Til høsten er det planlagt en ny runde med dugnad med fokus på nærområdet til den enkelte beboer hvor vi låner ut utstyr som borettslaget disponerer. Det er også planlagt miljøpatrulje for de minste, og tradisjonell avslutning med grilling og sosialisering.

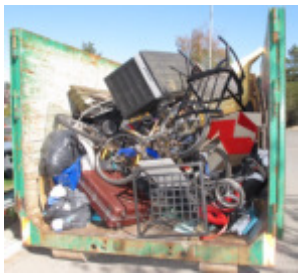
"Privat dugnad" og utlån: Også i denne perioden har vi levert ut treolje slik at andelseiere selv kan vedlikeholde toppbordene på verandaene i rekkehusene.



Støy, bråk og konflikter: Vi bor på alle måter i et rolig borettslag! Men siden vi er over 500 mennesker her, vil det være ulike opplevelser og aksept for hva som er et rimelig lydnivå i et bofellesskap (barn som leker, oppussinger som pågår, hyggelig samvær på en balkong, nødvendig innkjøring med bil). Av og til blir dette saker for styret. Vårt utgangspunkt er Husordensreglene og den tilnærming som er kommunisert i artikkelen på hallagerbakken.no "Hva er støy i borettslaget?".

Også i siste periode har vi hatt noen henvendelser som dreier seg om brudd på Husordensreglene der styret har vært involvert.

Miljøcontaineren: Vi har miljøcontainer noen ganger i året i borettslaget, men hvitevarer, maling o.l. skal ikke plasseres der. Når dette skjer, og styret ikke vet hvem som er eieren, koster det fellesskapet mye penger. For privatpersoner er det gratis å levere dette hos forhandlere.
Oppfordringen om å bruke miljøcontaineren korrekt blir ikke fulgt helt opp av beboerne. Dette er også et dyrt tiltak, så vi har redusert tilbudet både i fjor og i år (fire ganger i løpet av 2024).



Vi minner også om at borettslaget har en tilhenger til utlån/utleie slik at man selv kan få levert avfall til avfallsstasjonene

Flagging: Borettslaget følger de offisielle flaggdagene i Norge, og vi heiser flagg på halv stang ved bisettelser, når styret har fått varsel om det. Vi markerer naturligvis samenes nasjonaldag, og vi heiser regnbueflagget som symbol på mangfold. Arbeidet har i mange år vært utført av ungdom i borettslaget som har hatt dette som en bijobb.

Blomsterkrukker og vanning: I 2023 fikk vi igjen satt ut blomsterkrukker og Grøntutvalget har plantet pene blomster i beddene utenfor blokkene. Styret vil igjen oppfordre alle til å ta ansvar for å bidra til å vanne det som trengs å vannes.

Julegrantenning: Julegrantenningen med sang fra Holmlia Aspirantkor er en tradisjon som vi setter pris på. I 2023 kunne vi gjennomføre dette i tradisjonen tro med sang, gløgg og julenissen på plass. Vi har inntrykk av at det ble satt stor pris på.

Vinterlager for sykler: I noen år har beboerne hatt mulighet til å sette fra seg syklene i vinterlager. Styret åpner lageret to ganger om høsten og to ganger om våren for å levere og hente syklene. Tilbudet blir godt tatt imot og det lagres ca 30 sykler hver vinter i lagerrommet.



Vi har også et 'skur' på vaktmesterområdet hvor man kan leie plass for lagring av kajakk/kanoer.

Sommerjobb: Alle fastboende ungdommer mellom 13 og 19 år i borettslaget ble også i 2023 tilbudt sommerjobb, dersom de søkte det. For den eldste ungdomsgruppen har vi nå (i 2023 og 2024) et samarbeid med bydelen, som finansierer lønnen til disse. På denne måten får vi gjort flere oppgaver som ikke blir gjort under dugnadene, og vi får en ungdomsgruppe som er mer bevisst sitt eget nærområde!



Å heise og senke flagget har vært en bijobb for ungdommer i borettslaget i mange år. For å få den oppgaven må man ha hatt erfaring fra sommerjobbprosjektet.

Dersom vi ikke hadde sommerjobbprosjektet, ville vi ha måtte engasjert andre til å gjøre deler av dette. Det er alltid en utfordring å ha de riktige arbeidsoppgavene på plass for sommer-jobberne. De skal være i stand til å gjøre dem, det skal være nyttig for borettslaget og de skal i rimelig grad oppleve oppgavene som meningsfulle. Det er greit at det ikke alltid er "gøy".

Styret prøver å blande gruppene med tanke på kjønn, alder, erfaring og andre forhold som vi måtte kjenne til. Hver gruppe får også en gruppeleder som får prøve seg litt på lederoppgaver. Ungdommene i fjor fikk prøvd seg i arbeidslivet med arbeidskontrakt, arbeidsoppgaver tilpasset modenhet og kompetanse, og de fikk lært seg litt om spilleregler generelt i arbeidslivet.

Vi bor og lever sammen!

Avslutningsvis vil vi i styret berømme alle de enkeltpersonene som bidrar til at vi alle har et så bra bomiljø!

Å stelle uteområdet utenfor egen bolig betyr også noe for naboene.
Å hjelpe en nabo med litt snømåking eller beskjære hekken er et fint bidrag til både enkeltmennesket og fellesskapet.
Å tipse om en mulighet for barna på en av Facebook-sidene for borettslaget, gleder flere enn de som benytter seg av det.
Å delta i frivilligheten som leksehjelp, natteravn, fotballtrening, og å være foreldrerepresentant i foreningsstyrene/skolene osv. bidrar til et godt bomiljø for oss alle.

Takk til hver og en av dere!

Styret, mars 2023



Hallagerbakken
borettslag

Telefon: 900 12 550

E-post: styret@hallagerbakken.no

Web: hallagerbakken.no

Postadresse:
Hallagerbakken borettslag
(Styrekontoret)
Hallagerbakken 54, 1256 Oslo

Fakturaadresse:
Hallagerbakken BRL
[selskap 471] OBOS
Postboks 6666 St. Olavs plass
0129 OSLO

Registreringsblankett for generalforsamlingen

Fyll ut og levers hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

.....
Eierens fornavn og etternavn (skriv med blokkbokstaver)

Eierens adresse: *Hallagerbakken* .....

Leilighetsnummer: .....

De som ikke kan møte på generalforsamlingen kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Fullmakt

Eier gir hermed fullmakt til

.....
Fullmektigens fornavn og etternavn (skriv med blokkbokstaver)

å møte på generalforsamlingen i Hallagerbakken borettslag.

Eierens underskrift og dato

....
(Eiers underskrift) (Dato)

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 4

Stemmeseddel 5

Stemmeseddel 6

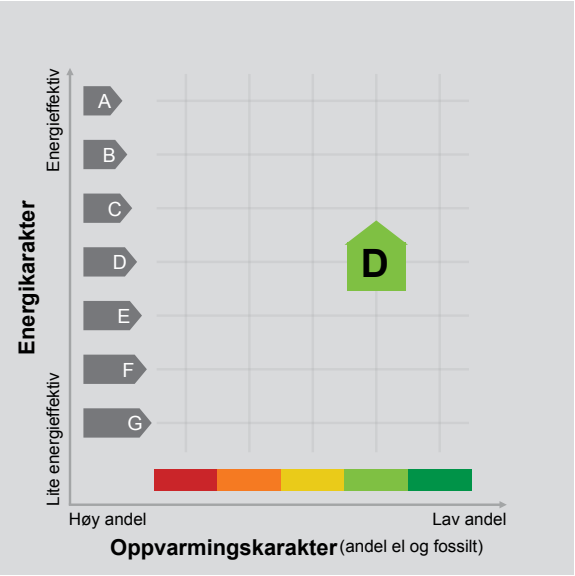
Stemmeseddel 7

Stemmeseddel 8

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hallagerbakken 76F
Postnummer	1256
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	185
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80861400
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-108684
Dato	22.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1981
Bygningsmateriale:	
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hallagerbakken 76F	80861400	H0101	0	0	75

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1981

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	99 m²
Areal tak	54 m²
Areal gulv	54 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	107 m²
Totalt BRA	107 m²
Oppvarmet luftvolum	258 m³
U-verdi for yttervegger	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,31 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	135,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	70 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.6.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	112,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	181,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 377 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	208,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 165 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	208,55 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 377 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	18 165 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 377 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

INFORMASJON FRA KOMMUNEN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.Nr.
Hallagerbakken 76A-F, re. 70-80	Gnr.185, bnr.43	84/2042

Byggherre

Hallagerbakken Borettslag
v/Samuelsen
Hallagerbakken 80 C
1256 OSLO 12

Ansvarshavende

Ing. Jan Lillejord
c/o Stensrud Bygg AS
Parkvn. 3
0350 OSLO 3

AS/lw

Dato 7.2.1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Ferdigattesten gjelder 76 B,D,E. 76 A,C,F er ikke utført.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

A. Sundt

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

Ski C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] OSLO 5 * 11 50 60

SO/BS

KOPI

Oslo, den
4.november 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185/bnr.43,Hallagerbakken 76 A - F

Journalnr.
78/3857

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.10.83

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
OBOS,Hammersborg torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Hultberg,Resen,Throne-Holst & Boguslawski A/S,Øvre Slottsgate 7,Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Eivind Normann Nilsen,Boks 280,1601 Fredrikstad.

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

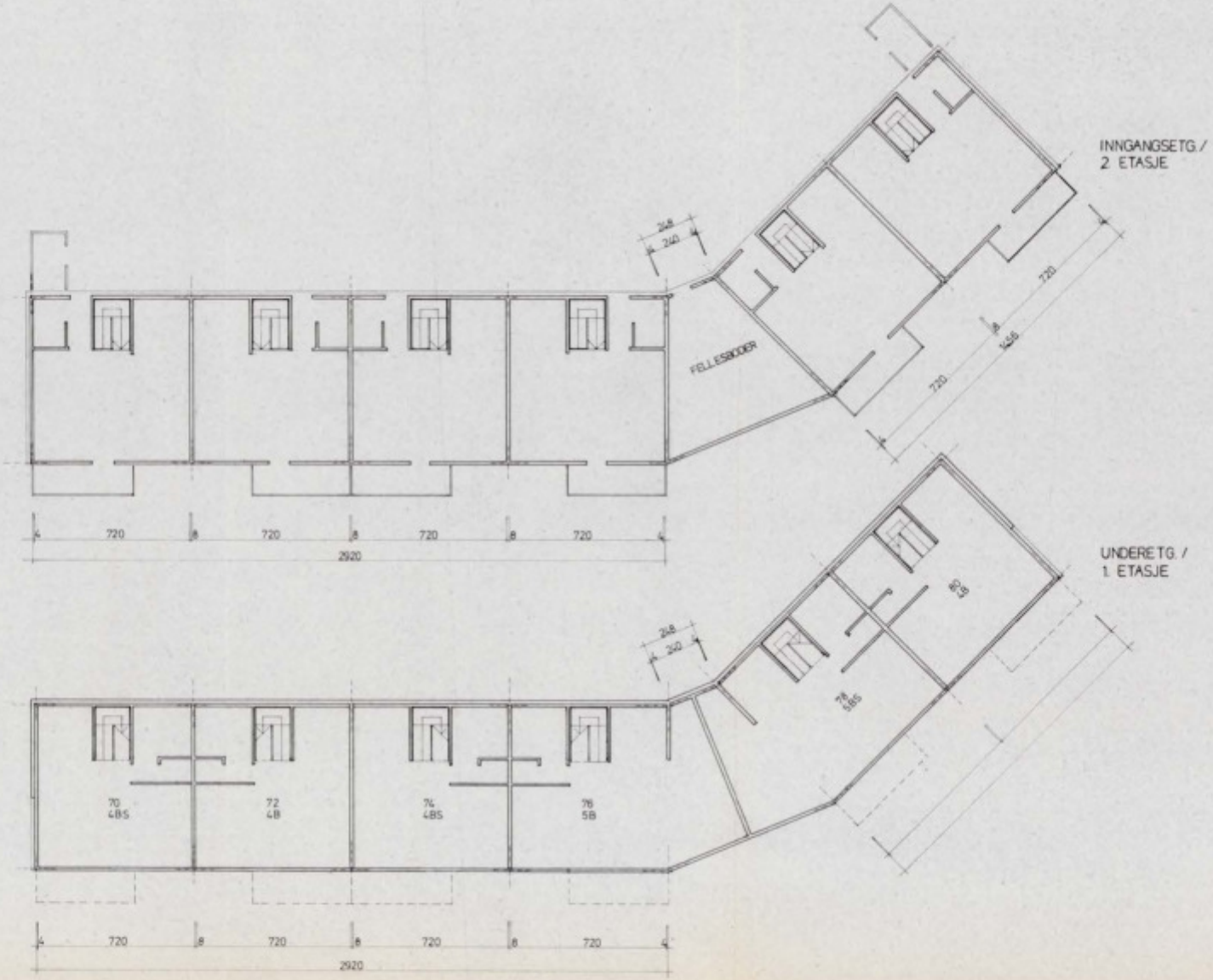
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

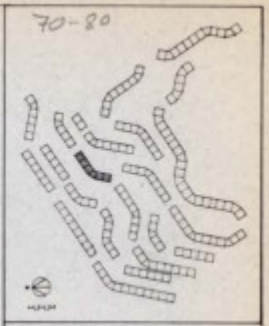
For bygningssjefen

.....

Overingeniør
Svein Oddby

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.





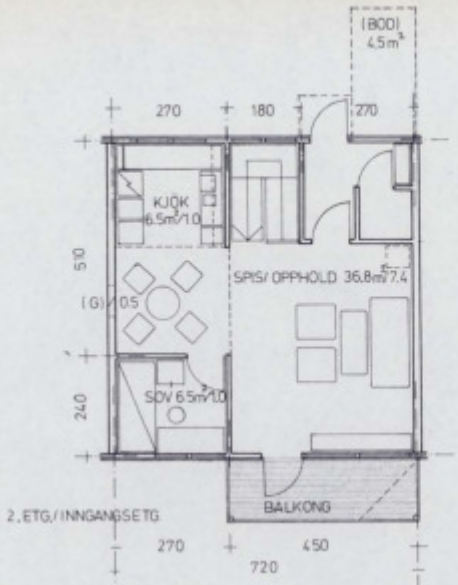
OBOS anl. 471

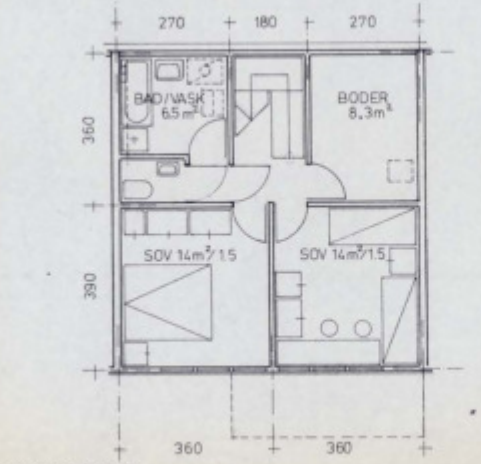
HALLAGERBAKKEN
PLAN HUSREKKE 70-80

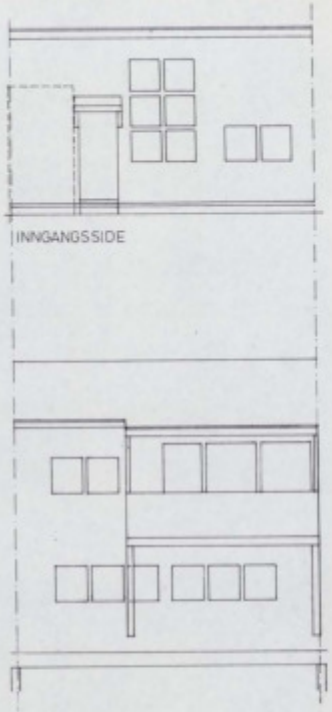
1:200

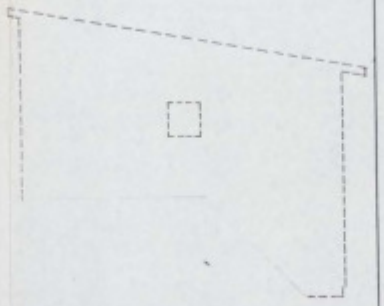
1:12 '79

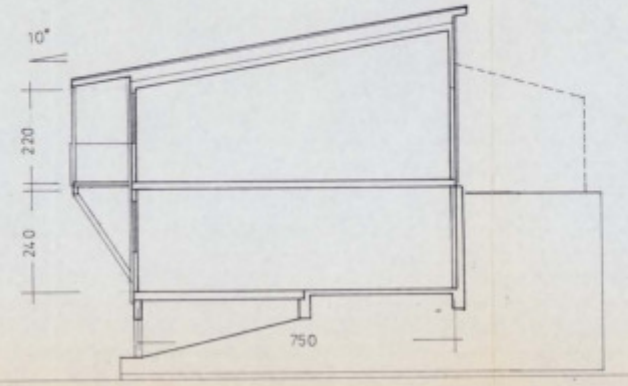
777-197



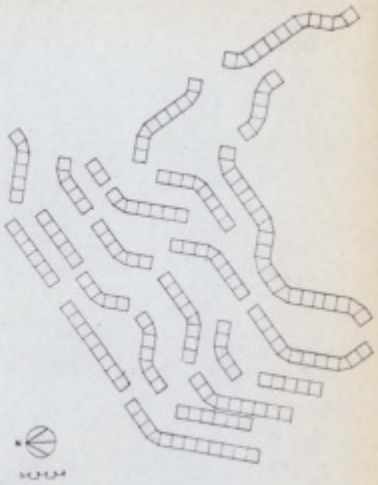








AREAL	108 m²
BIROM	10 m²
HB LEIEAREAL	98 m²



2

A · 1.12.78 · KF · ny tegn./ erstatter 777·105

REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON

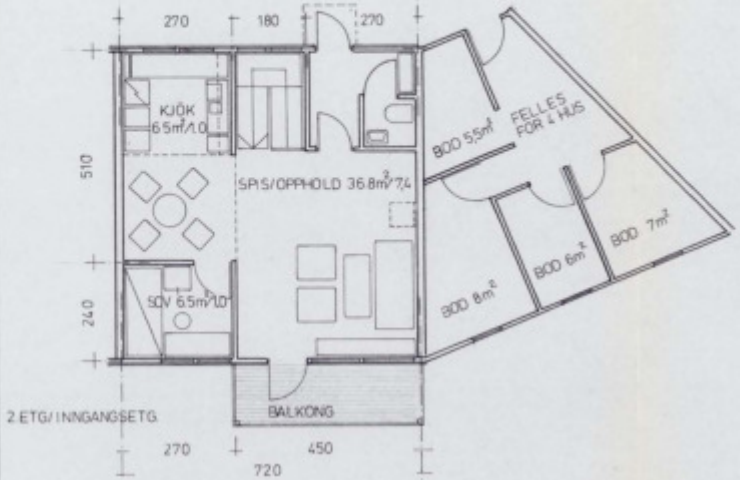
ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 7 · OSLO 1 · TELEFON 33 32 11 · 33 32 12 · 33 33 21

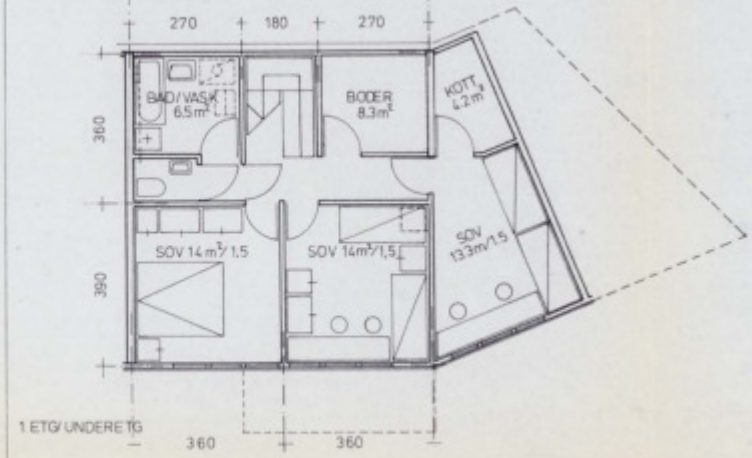
OBOS anl. 471
HALLAGERBAKKEN

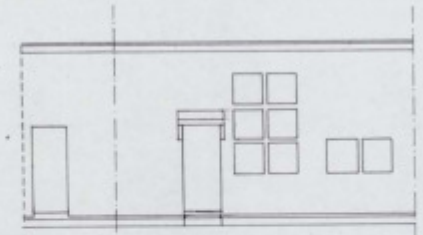
Se Skyssma - Hagen 4B vedlegg vedlike 64-68.

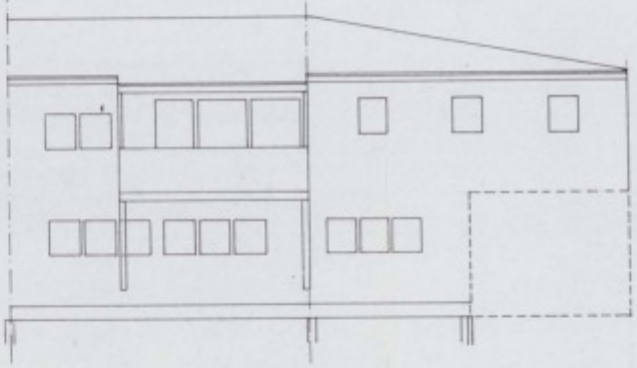
HUS type 4B (G)

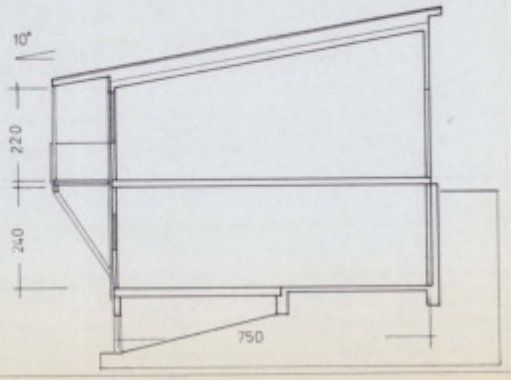
TEGNET		MÅL	1:100
KONTR.			
MÅL I		DATO	1·12·78
		TEGNING NR.	777·159
		REV.	A



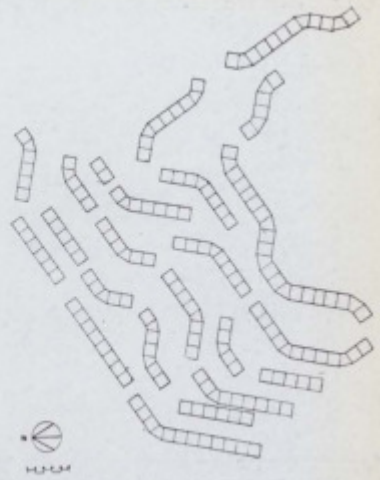








AREAL	126 m²
BIROM	12 m²
HB LEIEAREAL	114m²



3

A · 1.12.78 · KF - ny tegn./erstatter 777-107

REV	DATO	SIGN	KORREKSJON

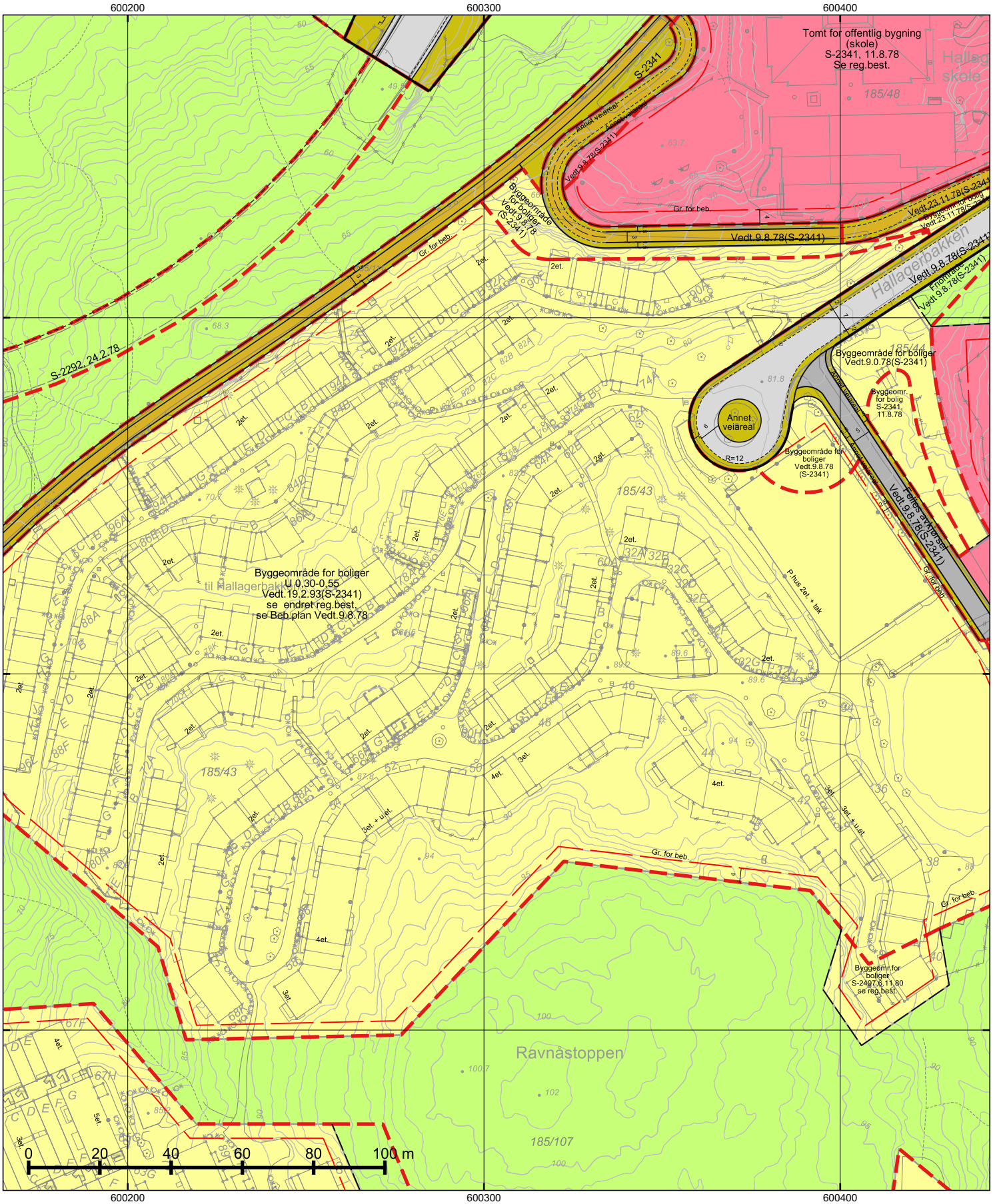
ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · TØRNE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 1 · OSLO 1 · TELEFON 33 32 11 · 33 32 12 · 33 33 27

OBOS anl.nr. 471
HALLAGERBAKKEN

Se skjemaskriv. 5B endret teknisk 64-68.

HUS type 5B

TEGNET	
KONTR	
MAL 1	
MAL	1:100
DATO	1.12.78
TEGNING NR	777-161
REV	A



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141370/ 86510039
Adresse: HALLAGERBAKKEN 32A
Gnr/Bnr: 185/43

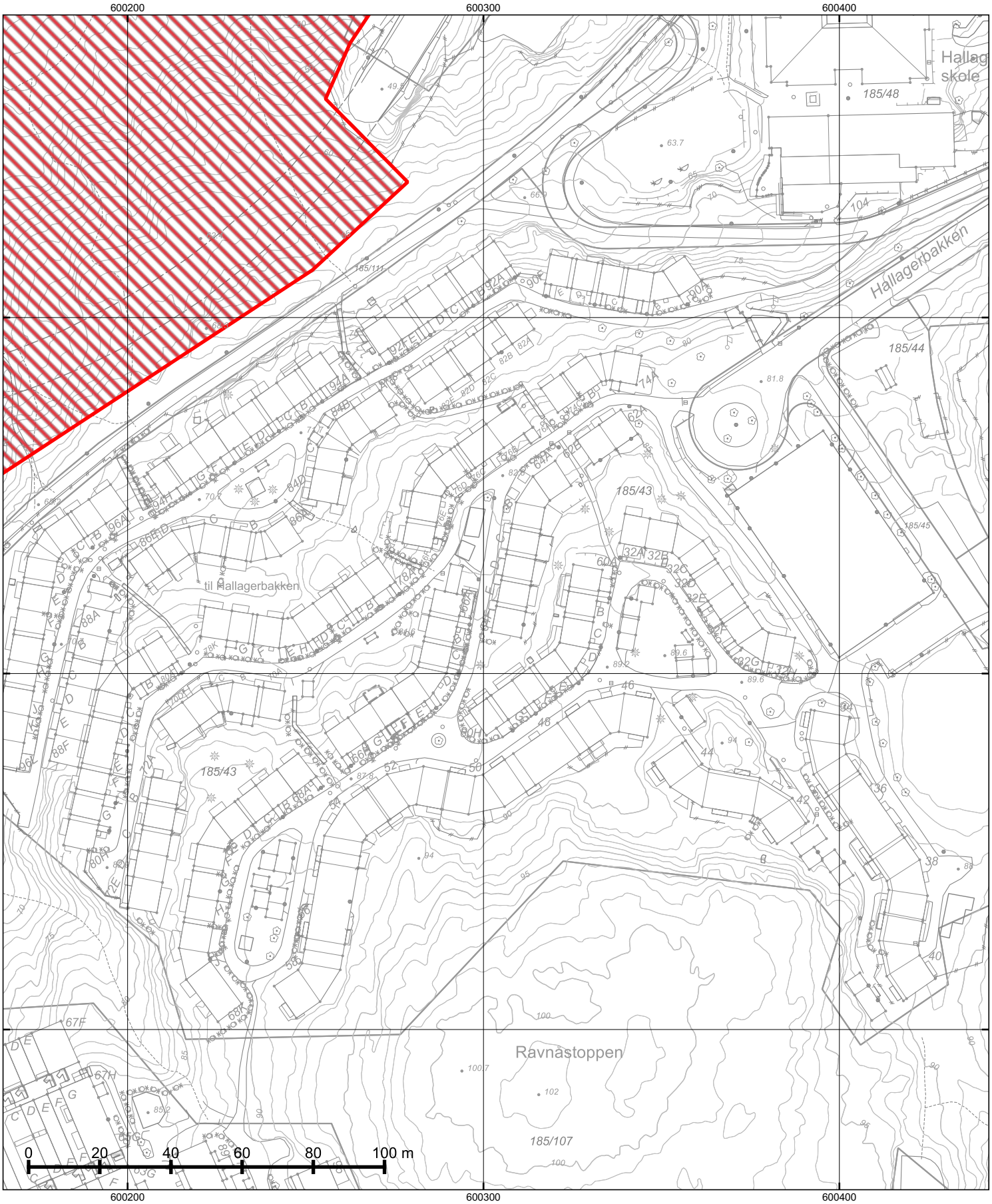
Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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: 16.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

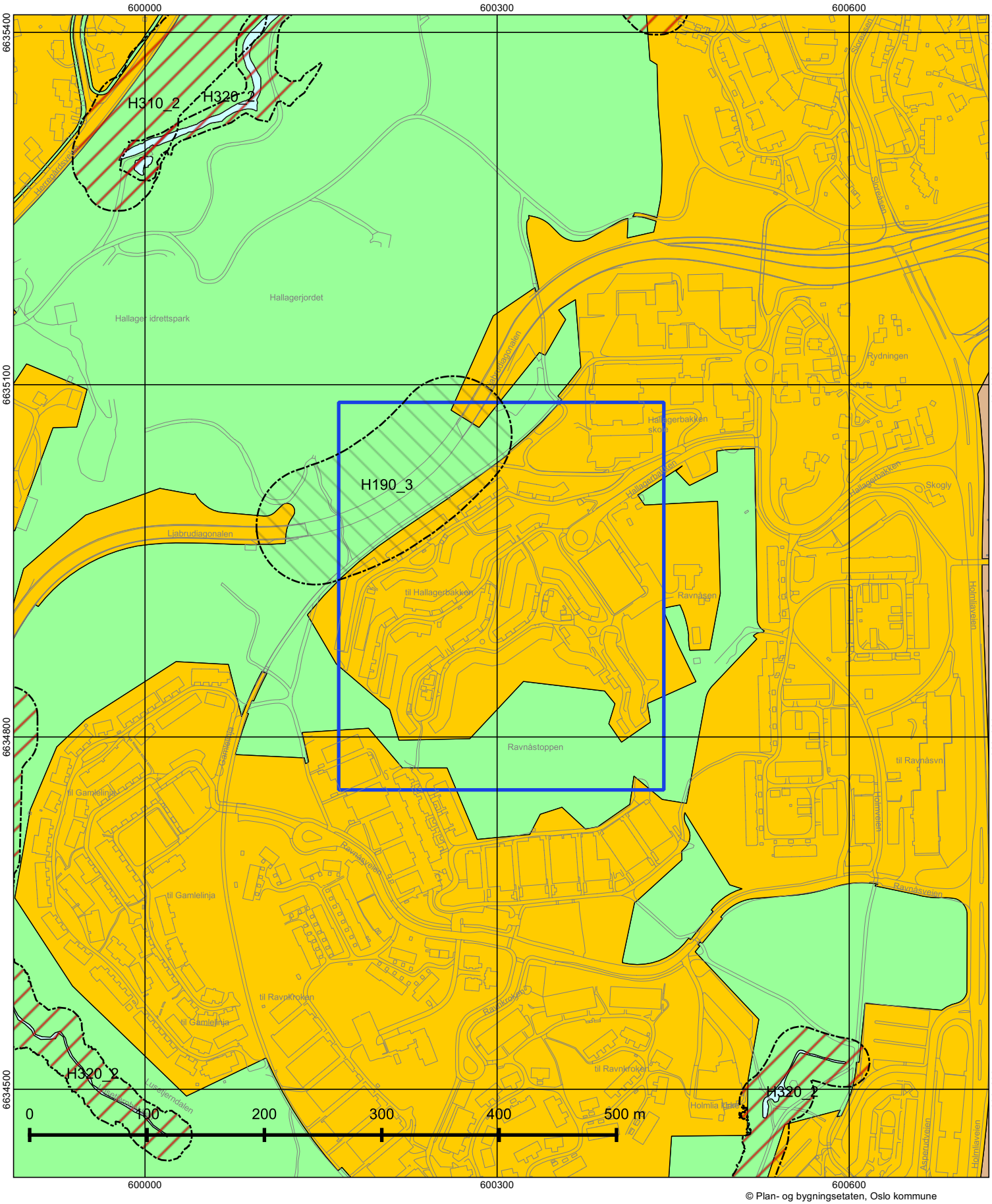
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141370/ 86510039
Adresse: HALLAGERBAKKEN 32A
Gnr/Bnr: 185/43

Deres ref.: 18864/ WM120_3000034_3004487
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141370/86510039
Deres ref.: 18864/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anya Martinsen
HALLAGERBAKKEN 32A

Dato: 16.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510039
8456122

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.185 BNR. 43

Vi viser til bestilling av 20250416 for HALLAGERBAKKEN 32A.

GNR. 185 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1981.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

47733 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

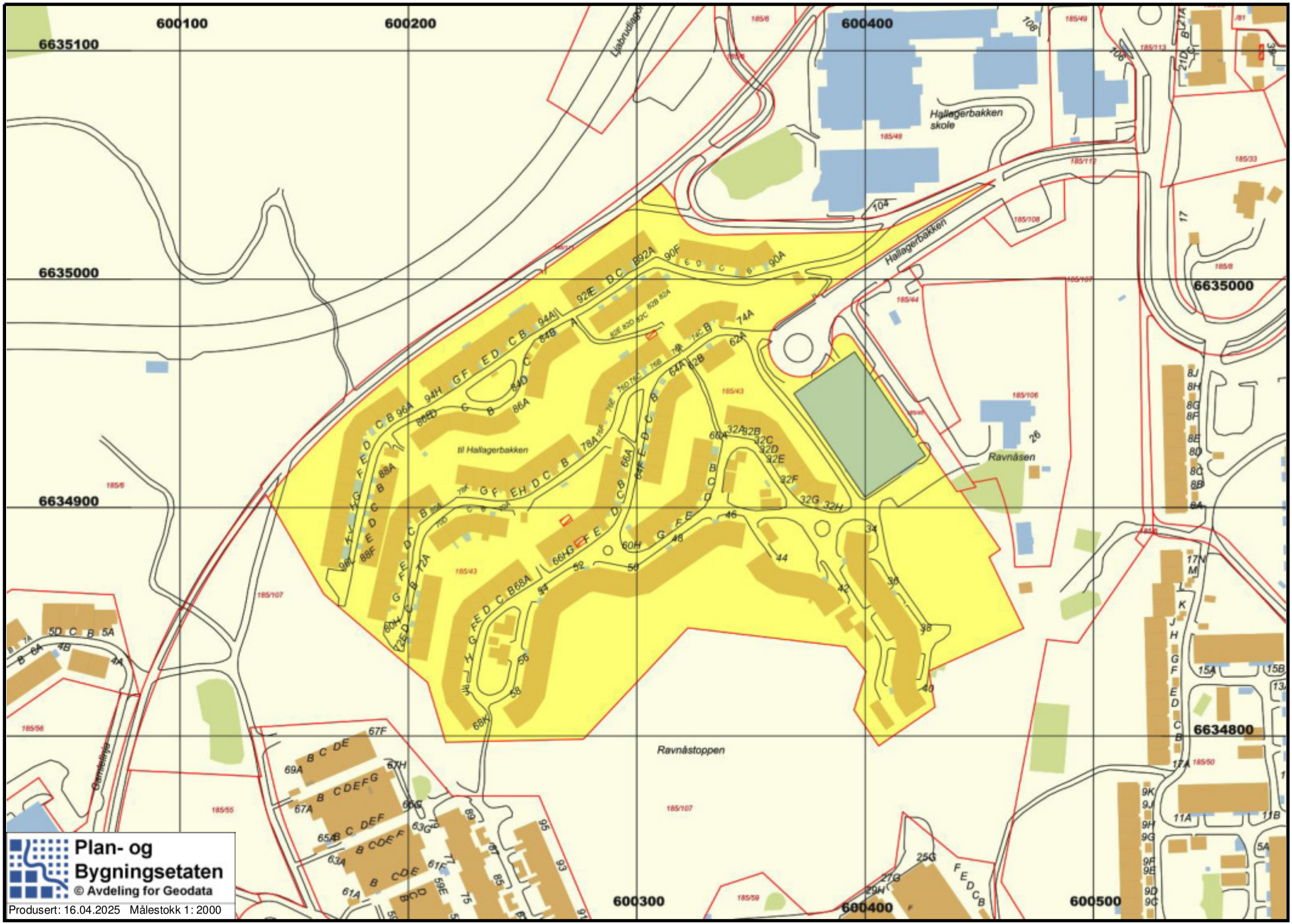
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


600100
600200
600400
6635100
6635000
6634900
6634800
600300
600400
600500
Hallagerbakken skole
Hallagerbakken
til Hallagerbakken
Ravnåsen
Ravnåstoppen
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.04.2025 Målestokk 1: 2000

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.
b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.
e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.

a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.
b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.
a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.
c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.
a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).
b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.
a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.
b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Oslo

V090878

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Hallagerbakken, Holmlia, gnr. 185 bnr. 6 m.fl og gnr. 194 bnr. 1 m.fl.

V090878 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.08.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802711
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo

V190293

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan - Hallangerbakken BRL.

Vedtaksdato: 19.02.1993

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199250690

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG.
Endringer er skrevet med fet skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Hallagerbakken:

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 175-225 boliger med U0,30 - **0,55.** Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etg. med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etg. inkl. underetasje. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 100.
b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillings plasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Evt. garasjehus skal ha vegger uten åpninger mot bolighus.
c) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.
d) **Rekkehus-/og småhusbebyggelsen kan bygges til og på i henhold til samlet plan.**
Påbygg og tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og detaljer forøvrig.
I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygginger av en leilighet skal det derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den siden hvor det søkes om byggetillatelse.
Alle byggearbeider skal skje i regi av en av borettslaget oppnevnt faglig ansvarlig. Vedkommende blir også ansvarlig for at detaljering, materialvalg og fargesetting stemmer overens med eksisterende bebyggelse.

§ 3. Eksisterende boligeiendommer ved Rydningen

a) Eiendommene kan ved fortetting gis en utnyttelse på U=0,15 - 0,25. Sokkeletasjen kan hvor deretter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For tomter på 2da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling av enkelttomter eller bygging tillates.
b) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

§ 4. Området for offentlig bebyggelse
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. + underetasje.

§ 5. Byggeområde for forretninger
Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje med U= 0,6.

§ 6. Tomt for næringsvirksomheter (industri og/eller kontor) N 321

a) Tomten kan bebygges med maks. 6.000 m2 gulvareal tilsvarende U= 0,6. Gesimshøyden skal være maks. kote +77 og det kan tillates inntil 4 normaletasjer (a 3m). Mot gangvei i tomtens sydgrense skal gesimshøyden godkjennes av bygningsrådet.
b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Intern kjøretrafikk på tomten skal ikke foregå mellom gangvei i tomtens sydgrense og fremtidig næringsbygg.
c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art.

§ 7. Friområder
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende anlegg og lekeplasser for boligområdene.

§ 8. Trafikkområder
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Der gangveien legges i den gamle jernbanetraseen skal denne søkes bevart så langt som praktisk/økonomisk mulig.

§ 9. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.185, bnr.18,19,25,31 og 32.

§ 10. Fellesareal (parkering) er felles for byggeområde for forretninger og tomt for offentlig bebyggelse (skole, barnehage).

§ 11. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Langs sydgrensen av tomt for industri etc. skal det vises en 6m bred beplantet forhage. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

Oslo

V231178

Endret reguleringsplan for gang- sykkelvei 9237, Hallagerbakken.

V231178 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.11.1978

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197802710

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

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:
Hallagerbakken 76F
Andelsnr. 75 Orgnr. 948758946 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0281

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Anya Martinsen

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 47 26 54 57

E-post: anya.martinsen@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