PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

PROST HALLINGS VEI 29
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

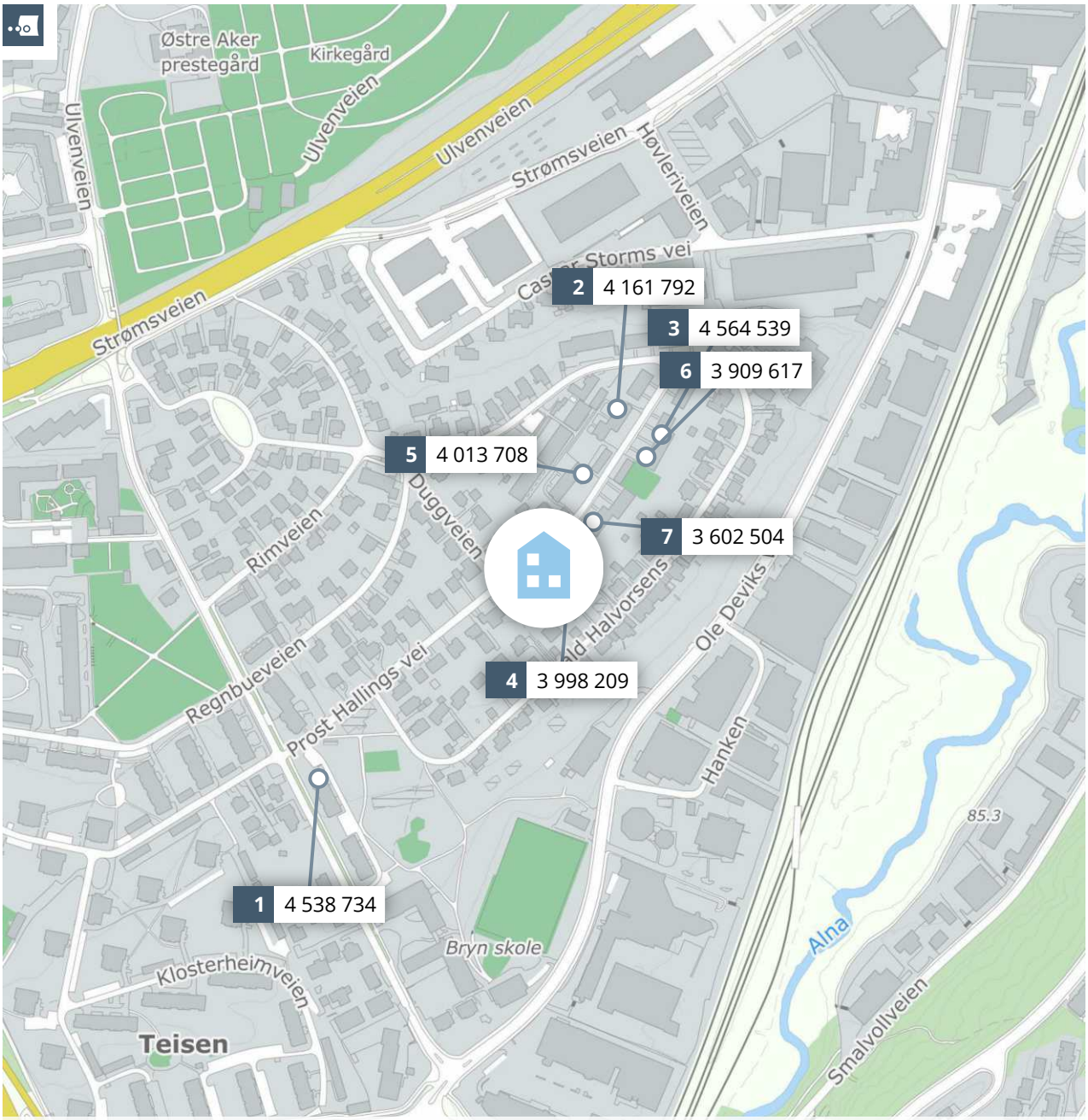
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

PROST HALLINGS VEI 29 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 20.01.2026

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: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Prost Hallings vei 29 B, 0666 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1952

GNR 139 BNR 225 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SØNDRE FJELLHUS

Verdivurdert til

4 100 000

98 000	4 198 000	102 390
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	20 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1952

Fellesutgifter	4 168
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Teisenveien 20 51 m² 1955 1. etg 1 sov	18.01.2026	4 200 000	**4 470 000**	68 734	4 538 734	**88 995**
2 Prost Hallings vei 50 A 49 m² 1957 1. etg 1 sov	22.07.2025	4 050 000	**4 050 000**	111 792	4 161 792	**84 935**
3 Prost Hallings vei 37 C 57 m² 1959 2. etg 2 sov	24.11.2025	4 590 000	**4 450 000**	114 539	4 564 539	**80 080**
4 Prost Hallings vei 31 B 41 m² 1959 2. etg 1 sov	25.10.2025	3 650 000	**3 900 000**	98 209	3 998 209	**97 517**
5 Prost Hallings vei 44 A 48 m² 1959 1. etg 2 sov	14.05.2024	3 850 000	**3 900 000**	113 708	4 013 708	**83 619**
6 Prost Hallings vei 37 A 40 m² 1958 - etg 1 sov	15.04.2025	3 750 000	**3 810 000**	99 617	3 909 617	**97 740**
7 Prost Hallings vei 33 A 41 m² 1957 2. etg 1 sov	12.02.2024	3 400 000	**3 500 000**	102 504	3 602 504	**87 866**

Meget tiltalende leilighet i toppetasje som ble kraftig modernisert høsten 2022 med nytt elektrisk anlegg i stue og kjøkken. Montert nytt Quik kjøkken november 2022. Nye vinduer på soverom 2023. Vinduer og balkongdør på stue/kjøkkendel ble byttet i 2013. Innbydende bad som ble utvidet og oppgradert av tidligere eier tilbake i 2012. Balkong på ca. 7 kvm. Sentralfyring med bergvarme og El-tank. Frodige fellesarealer. Tilgang til felles-vaskeri med solselle-anlegg på taket. Leiligheten er gjennomgående og har grunnpakke internett samt, varmtvann og fyring/oppvarming inkludert i felleskostnadene. Rikelig med lagringsplass i tre kjellerboder. Totalt ca. 20 kvm.

Aksjelaget ligger tilbaketrukket i etablert boligområde på Fjellhus ved Teisen og har kort vei til de fleste fasiliteter.

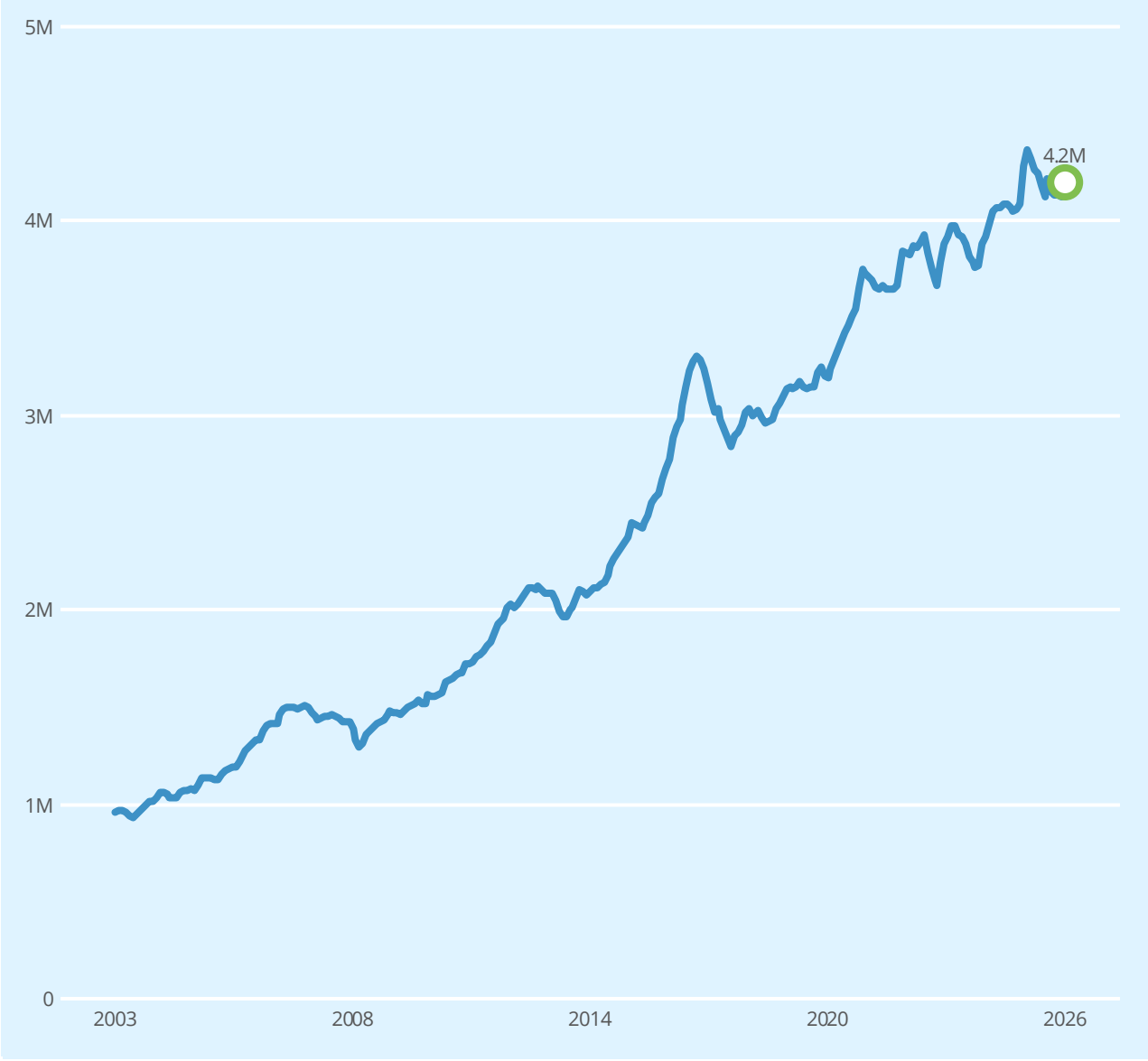
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

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

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SØNDRE FJELLHUS grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

4.3M

4 246 000 Salgspris i snitt

4 204 000 Prisantydning i snitt

4.1M

Solgt i snitt i løpet av

14
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

102 390 Prost Hallings vei 29 B
Totalpris 4 198 000

84 083 SØNDRE FJELLHUS grunnkrets i snitt siste 6 mnd

70 465 Alna bydel i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

PROST HALLINGS VEI 29B, 0666 OSLO

Gnr: 139 Bnr: 225 0301 Oslo kommune.
Aksjeleilighet

Dato befaring:	07/04/2026
Utskriftsdato:	09/04/2026
Oppdragsnummer:	99229
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms aksjeleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong.

Standard

Normalt holdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2025: Montert plissegardiner på soverom og på vinduer i stuedel. Nytt veggskap over servant i bad.
2024: Nye innerdører til soverom og bad.
2023: Byttet stikkontakter+dimmer i soverom som egeninnsats. Byttet ventilasjonsvifte bad som egeninnsats. Nytt veggskap ved klosett i bad. Nye vinduer soverom utført av håndverkere. Utskiftning av råteskadet kledning på balkongrekkverk, og pusset og malt resterende. Ny taktekking, takrenner, nedløp og raftekasser i regi av aksjeselskapet.
2022: Ny kjøkkeninnredning. Ny innmat i sikringsskap og nytt elektrisk anlegg stue og kjøkken, samt reparasjon stikk og lys balkong. Oppussing av overflater i stue og kjøkken, med nytt laminatgulv, dør og vinduslister på stue og kjøkken, og nye gipsoverflater, sparkling og maling på vegger i stue/kjøkken. Fjerning av radiator under kjøkkenvindu. Revet eksisterende gips-kledning over radiatorkasse og montert spile-kledning. Bad: Spotter og dimmer byttet. Ikke dokumentert el-arbeid utført mellom salgsoppgave og overtagelse. Salgsoppgave: Lysbryter og spotter i krom, overtagelse: Dimmer + hvite spotter
2019, i regi av aksjeselskapet: Kompositt terrassebord på balkong montert.

2012, i regi av tidligere eier: Bad utvidet og pusset opp som egeninnsats.
Elektrisk arbeid i leiligheten. Stue, kjøkken, bad, soverom, balkong utført udokumentert på egeninnsats av tidligere eier basert på tidligere salgsoppgave.
2001: Nye vinduer i stue/kjøkken og ny balkongdør.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Vannbåren varme
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Vemund Furøy
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Vemund Furøy, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Aksjeleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 139 Bnr: 225
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	3392.3 m^2
Hjemmelshaver:	Fjellhushaugen Boligselskap AS
Adresse:	Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO

Aksjeleilighet

Selskap:	Fjellhushaugen Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	933350398
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Vemund Furøy
Aksjenummer:	8

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	07/04/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/04/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Forretningsfører	09/04/2026	Fellespolise for selskapet: Tryg Forsikring. Polisenr: 6590312.	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører på telefon.		
Ambita infoland	07/04/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	11	0	0
2. etasje	40	0	0	7
Sum bolig:	40	11	0	7
Sum BRA:	51			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Tre eksterne boder	
2. etasje	Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Det bemerkes at kjøkkeninnredningen er montert på en slik måte at det er et areal på ca. 1 m² som ikke er tilgjengelig på annen måte enn gjennom nedre del av det ene skapet i kjøkkenet. Arealet er likevel medregnet i arealoversikten.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt selskapets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og utfyllende bindingsverksvegger. Fasader er delvis kledd med malt trepanel, og er pusset og malt forøvrig.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann, tilknyttet varmt forbruksvann og radiatorer.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Faktura er fremvist som dokumentasjon for følgende:
- Fjerne og plugge radiator. Comfort Bryn AS, 11.10.2022.
- Koblet kjøkken. Comfort Bryn AS, 26.10.2022.
- 3-fags vindu med montering. Per A. Vålbekk, 01.10.2023.

Samsvarserklæring fra Kvartal Elektro AS, signert og datert 21.10.2022 er fremvist for følgende arbeider: Ny installasjon til kjøkken og stue. Ny innmat i sikringsskap.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer i soverom med tolags isolerglass, produsert i 2023.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer i stue/kjøkken med tolags isolerglass, produsert i 2001.
Tilstandsvurdering:	Beslag under vinduer utenfor stuedelen har løsnet inne ved vinduet, som gir risiko for fuktinntrengning, som over tid kan medføre fukt- og råteskader i vindu og nærliggende konstruksjoner. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2001.
Tilstandsvurdering:	Beslag under balkongdøren har løsnet inne ved døren, som gir risiko for fuktinntrengning, som over tid kan medføre fukt- og råteskader i døren og nærliggende konstruksjoner. Ytterdører er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong.
Tilstandsvurdering:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Soverom og stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 m er målt til ca. 10 mm i soverom og ca. 15 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i soverom og ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 m og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i stål- og betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 6,5 m². Terrassebord i kompositt på betongdekke. Rekkverk i aluminiumskonstruksjon kledd med trepanel. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.
Tilstandsvurdering:	Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket. I dette tilfellet er åpninger i rekkverk delvis for store som ikke hindrer klatring. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv. Disse punktene gir økt sikkerhetsrisiko sammenlignet med dagens krav, og er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. I henhold til Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på høyde og åpningsavvik på rekkverk. TG 1 er gitt på selve tilstanden på balkongen. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under selskapets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i innhukk bak kjøkkeninnredning. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp bak kjøkkeninnredningen. Avløpsrør i plast. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert bak inspeksjonsluke i bad.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Rør i rør systemer skal ved lekkasjer lede lekkasjevannet til sluk. I dette tilfellet er ikke varerør i kjøkkenet eller i innhukk bak kjøkken plugget/endetettet, som medfører at eventuelt lekkasjevann kan renne ut og medføre vannskader. Det er montert automatisk vannstopper tilknyttet opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Denne stenger ikke tilførsel til blandebatteri/vannrør i kjøkkenet, eller vanntilførsel til fordelerskapet. Dreneringsrøret fra fordelerskapet er kun ledet til innhukk bak kjøkken og ledes ikke til sluk, plasseringen av automatisk vannstopper medfører at eventuelt lekkasjevann ikke stanses til blandebatteri i kjøkken og fordelerskapet. Disse forholdene gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer i stue/kjøkken og soverom, tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Felles varmeanlegg er ikke vurdert.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Elektrisk, fuktstyrt avtrekksvifte på yttervegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte og ventilator i kanal for oppdriftsventilasjon. Dette vil kunne skape et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Forholdet er ofte ikke tillatt i boligblokker, og det anbefales derfor å undersøke med styret om dette er tillatt. Dersom det ikke er tillatt må ventilator og avtrekksvifte fjernes, som vil medføre begrenset luftsirkulasjon i leiligheten.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Én glassfront i overskap. Benkeplate i kompositt med underlimt kum i kompositt. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Induksjonstopp, stekeovn og kjøleskap med fryseboks er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper tilknyttet opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin, og komfyrvakt er montert.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2022.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs laminat med toppsjikt i eik i stue/kjøkken. Trestavs parkett i soverom.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte skjøter som er lagt for nært hverandre på bord som ligger ved siden av hverandre. Dette gir økt risiko for knirk og sprekkdannelser, og det er under befaringen noe knirk ved normal gange. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe ujevnheter i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater. Himlingshøyder: ca. 2,50 m målt i soverom. ca. 2,33-2,35 m målt i stue/kjøkken.	
Tilstandsvurdering:	Det er noe ujevnheter i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Innebygget garderobeskap i stue/kjøkken, ved entrédør. Innebygget garderobeskap med glatte fronter i soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Elektrisk gulvvarme i bad.

Samsvarserklæring fra Kvartal Elektro AS, signert og datert 21.10.2022 er fremvist for følgende arbeider: Ny installasjon til kjøkken og stue. Ny innmat i sikringsskap.

Tilstandskontroll fra Gulbrandsen Olimb AS, signert og datert 23.03.2026 er fremvist for el kontroll etter analysenivå 1.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Det er jevnlig utført arbeider. Store deler utført i 2012 i regi av tidligere eier. Ny innmat i sikringsskap og elektrisk anlegg stue og kjøkken i 2022. Enkelte mindre arbeider for øvrig.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

Ved tilstandskontroll utført av Gulbrandsen Olimb AS, ble det påvist flere avvik ved tilsynet, bl.a. for dokumentasjon, kursfortegnelse, benyttet feil/ikke godkjent type jordfeilautomat, avvik på berøringssikring, tilkoblinger og utstyr, samt manglende samsvarserklæring. Det vises til tilstandskontrollrapporten for utdypende beskrivelser.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for store deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det er også opplyst om at det er utført flere arbeider som egeninnsats på det elektriske anlegget, følgende av nåværende eier: Ny skap-belysning i bad, byttet stikkontakter+dimmer i soverom og byttet ventilasjonsvifte i bad. Av tidligere eier er det noe ukjent omfang, men det er bl.a. følgende: Elektroarbeider i bad, lysbrytere, dimmere og spotter, samt øvrige elektroarbeider i leiligheten.
Dette innebærer en økt usikkerhet knyttet til utførelsen på arbeider utført som egeninnsats, med risiko for skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes ved visuell kontroll.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. Det må påregnes kostnader i forbindelse med utbedringer av det elektriske anlegget.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:

Eier opplyser om at badet ble utvidet og pusset opp som egeninnsats av tidligere eier i 2012, ifølge tidligere tilstandsrapport.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller FDV dokumentasjon, og det er opplyst at badet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Dette gir økt risiko for at skjulte konstruksjoner og vanntett sjikt ikke er forskriftsmessig utført.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Tilstandsvurdering: Fall mot sluk på gulv i dusjsone er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.

Sluk er montert i dusjnisjen, som er hevet i forhold til øvrig gulv på badet. Dette medfører at eventuelt overflatevann eller lekkasjer utenfor dusjsone ikke ledes til sluk og vil renne ut av badet. Dette gir høy risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer eller vannsøl.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, og det er opplyst at badet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Dette gir økt risiko for at skjulte konstruksjoner og vanntett sjikt ikke er forskriftsmessig utført. Utførelse på vanntett sjikt kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser, og over større deler av enkelte fliser, men flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Det er noe rissdannelser i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, og det er opplyst at badet er utført som egeninnsats av tidligere eier. Dette gir økt risiko for at skjulte konstruksjoner og vanntett sjikt ikke er forskriftsmessig utført. Utførelse på vanntett sjikt kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i kun enkelte fliser, og flisene virker foreløpig å ha godt feste til underlaget. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

Det er noe rissdannelser i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusjnisje med dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget, og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer.

Det er noe sprekkdannelser i servant.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. utettheter og lekkasjer, og kan ha økt behov for vedlikehold.

TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Selve hulltakingen er ikke utført, da det er en inspeksjonsluke med adkomst til vegger i dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260062

Selger 1 navn
Vemund Furøy

Gateadresse
Prost Hallings vei 29 B

Poststed	Postnr
OSLO	0666

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6590312

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: 40260062

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tidligere salgsoppgave viser at badet er utvidet og fornyet av en tidligere eier i 2012. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sep 2022: Demontering av radiator funnet i vegg under kjøkkenvindu Okt 2022: Påkobling av vann og avløp i ny kjøkkeninnredning, oppvaskmaskin og vask/tørk. Lekkasjesikring montert. Des 2022: Reklamasjon på påkobling av vaskemaskin. Lekkasjesikring utløst, vanntilførsel til vask/tørk var lekk Egeninnsats: Feb 2024: Påkobling av ny vask/tørk
Arbeid utført av	Comfort Bryn AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke egen leilighet. En annen aksjeeier opplevde utett tak for noen år siden. All taktekking er rehabilitert siden den gang. Nytt tak fullført aug 2023

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

Beskrivelse	Det ble observert maur på balkongen sommeren 2023. Det ble lagt ut gift gjennom sommeren og er ikke oppdaget siden

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	*Kvartal Elektro AS: Okt 2022: Revet og montert nytt elektrisk anlegg i stue og kjøkken, samt balkong. Ny innmat i sikringsskap *Atom Elektro AS: **2012: Ny innmat i sikringsskap *Egeninnsats: 2012: Det foreligger ingen dokumentasjon for utførte elektroarbeider i forbindelse med rehabilitering i perioden 2012 til 2017. Dette er å anse som arbeid på egeninnsats. Pr dd. er kun bad og soverom igjen fra denne perioden. Mai 2022: Mellom visningstidspunkt og overtagelse i 2022 ble spotlamper og lysbryter byttet til nye spotlamper og dimmer. 2023: Stikkontakter og dimmer på soverom byttet til samme sort som i stue/kjøkken. 2023: Dimmer på bad byttet til samme sort som i stue/kjøkken. 2023: Elektrisk vifte på bad byttet 1:1 som eksisterende. 2025: Tilkobling av nytt skap-lys på nytt overskap på bad. Tilkoblet i eksisterende koblingspunkt.
Arbeid utført av	Kvartal Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 40260062

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Juni 2022: Elektro-Sivert AS. Eier-initiert kontroll av elektrisk anlegg. Totalt 16 feilpunkter som var utløsende for rehabilitering av elanlegg i stue, kjøkken, balkong og sikringsskap. Mars 2026: Gulbrandsen Olimb AS. Ny eier-initiert kontroll av elektrisk anlegg. Totalt 6 punkter avdekket, hvorav 2 ble rettet på stedet. Åpne punkter er: * Sikringsskap: Kursfortegnelse ikke oppdatert og mangelfull, og Feil type automater med for høy I2-verdi. * Soverom: Ufaglært arbeid. * Leilighet generelt: Alder på kabling, kabling er ved slutten av sin levetid.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: *Storo Blikkenslagerverksted AS Aug 2023: Rehabilitering av taktekking med takrenner, taknedløp og raftekasser. *Vindusgutta Per Vålbekk Okt 2023: Bytte av vindu på soverom. *Ukjent firma 2001: Vinduer og balkongdør byttet. *Egeninnsats: Juni 2024: Balkong gelender langside: Skrapt og malt på innerside. Juli 2023: Balkong gelender på kortsider: Byttet råtne bord. Malt og montert nye bord. Skrapt og malt bord som ikke er råtne. Aug 2023: Skrapt og malt treprofiler på utside av vinduer på balkongside.

Arbeid utført av: Storo Blikkenslagerverksted AS

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

Beskrivelse: Tidligere beskrevne rapporter fra el-kontroll

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

Beskrivelse: *Det er felles tilførsel av varmtvann for både oppvarming og forbruksvann. Det hender at det tar lang tid før forbruksvannet blir ordentlig varmt. Antar at dette kommer av avstanden til VVB.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260062

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: 40260062

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: 40260062

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vemund Furøy	0bddb052bebcf7b720ba 4d914528a4e998bd6644	06.04.2026 18:04:54 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260062

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

Privatmegleren Renommé As
v/Ole Eirik Thunshelle
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

Deres ref.: phv 29b . Vår ref.: 1046-1-07 Dato: 14.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fjellhushaugen Boligselskap AS
Organisasjonsnr:	933350398
Aksjonær:	Furøy, Vemund
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	07
Aksjeboenhetsnumer:	00008
Adresse:	Prost Hallings Vei 29 B, 0666 OSLO
Aksjenummer:	8
Gnr.	139
Bnr.	225

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6590312.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208154869
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,90%
Restsaldo:	4 931 781,00
Innfrielsesdato:	30.08.2046
Type Rente:	Flytende rente

Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208154826
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,00%
Restsaldo:	2 697 370,00
Innfrielsesdato:	30.08.2043
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 168,40,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto energi	450,00	
Oppvarming	629,00	
GET grpk	435,00	
Felleskostnader	2 654,40	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	330,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 200,-
Annen formue:	59 535,-
Gjeld:	97 552,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208154869
Restsaldo:	62 615,20
Kapitalkostnader:	440,32
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208154826
Restsaldo:	34 246,52
Kapitalkostnader:	265,19
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 96 861,74,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1046

FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Velkommen til årsmøte i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum. OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1046 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling

Forslag: Styrehonoraret økes til 150 000kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000 kr

Sak 7

Forslag til saker fra beboere

Forslag fremmet av:
Jennie Vollset Prost Hallings vei 29a

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

«Hei.

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet 13.mai:

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

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

Mvh Jennie Vollset

Prost Hallings vei 29a,

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

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

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

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

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

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Svein Gunnar Gaska

  (gjenvalg)

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

- Maja Korbøl

  ny

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

- Erlend Rauan

  gjenvalg
- Simon Palviainen Breivik

  ny

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

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

Ellers kommuniserer styret tett om løpende saker.

Styret har informert og kommunisert med beboerne hovedsakelig via Vibbo.

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

Generelt vedlikehold

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

Lekkasje

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

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

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

Solcelleanlegg Prost Hallings vei 44-46

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

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

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

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

Bergvarmepumpe

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

Annet

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

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

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

Finanskostnader er omtrent som forventet.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 03.04.2025
Styret i Fjellhushaugen Boligselskap AS

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
VASKERI
INNTEKTER VASKERI

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-31 890**

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-572 458
SUM INNTEKTER	**-572 458**

KOSTNADER

Strøm	884 161
SUM KOSTNADER	**884 161**

Uoppgjorte avregninger	-112 109
SUM ENERGIAVREGNING	**199 594**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18
AKSJEKAPITAL

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

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

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

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

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

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

Deltagelse på årsmøte 2025

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP AS

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Styrets innstilling
Forslag: Styrehonoraret økes til 150 000kr

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

7. Forslag til saker fra beboere

Fremmet av: Jennie Vollset Prost Hallings vei 29a

«Hei.

Jeg ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet 13.mai:

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

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

Mvh Jennie Vollset

Prost Hallings vei 29a,

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Gunnar Gaska

Følgende stilte til valg:
Svein Gunnar Gaska

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Maja Korbøl

Følgende stilte til valg:
Maja Korbøl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Simon Palviainen Breivik
Erlend Rauan

Følgende stilte til valg:
Simon Palviainen Breivik
Erlend Rauan

Valgkomité (1 år)

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

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

ORDENSREGLER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 7/3 2006

Sist endret på generalforsamling 10. mai 2023

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

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. REGLER FOR RO I BOLIGENE OG PÅ FELLESAREALER

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

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

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

3. DYREHOLD

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

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

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

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

4. RENHOLD OG DUGNAD

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

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

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

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

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

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

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

5. GARASJER

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

6. KJØRING OG PARKERING

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

7. ANSVAR

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

8. VASKERI

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

9. LUFTING

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

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

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

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

10. ØKONOMISK DRIFT

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

11. DIVERSE

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
FJELLHUSHAUGEN BOLIGSELSKAP A/S

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

§1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

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

§2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2-1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i aksjer

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

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

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

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

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

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

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

§3. BORETT OG BRUKSOVERLATING

3-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige husordensregler.

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

3-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

§4. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

4-1 Gulvvarmesystem

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

4-2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Selskapets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

§5. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

§6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Selskapets pantesikkerhet

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

6-3 Vedlikeholdsfond

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

§7. STYRET OG DETS VEDTAK

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

frammøtte. **7-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

Varamedlem har uttalelsesrett men ikke stemmerett hvis styret er fulltallig.

Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjør møteleder saken.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

§8. GENERALFORSAMLINGEN

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

8-3 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

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

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

§9. INHABILITET OG MINDRETALLSVERN

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

§10. VEDTEKTSENDRINGER

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

§11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

Gulbrandsen Olimb AS
Elektro Installasjon

Rapport av	Elias Winger Blom	Dato	23.03.2026
Utført av		Dato	23.03.2026

Tilstandskontroll

Leilighet H0201

Prost Hallings vei 28B, 0666 Oslo



Gulbrandsen & Olimb AS
Elektro Installasjon
Tvetenveien 164
0671 Oslo

PERSON SERTIFISERING DNV ELKONTROLL NÆRING SERTIFISERT IHT NEK 405-3

PERSON SERTIFISERING DNV ELKONTROLL BOLIG SERTIFISERT IHT NEK 405-2

Org.nr. 879296242
Tel. +47 41030090
e-post. jan@g-o.no
www.gulbrandsen-olimb.no

Gulbrandsen Olimb AS
Elektro Installasjon

Opplysninger om objektet som er evaluert					
Type objekt	Leilighet, boligblokk				
Data på enhet	Gnr. 139	Bnr. H0201	Snr.	And nr. 8	Leil nr. 7
Kommune	Oslo				
Adresse	Prost Hallings vei 28B				
Post nr.	0666 Oslo				

Utførelses nivå av el kontrtollen
El kontrollen er utført etter analysenivå 1.

Tilstansgrader	Beskrivelse
TG 0 **Ingen avvik**	Det er ingen merknader. Dokumentert fagmessig utførelse samt material bruk og løsninger ihht til utførelses sted og tid.
TG 1 **Mindre/moderat avvik**	Som TG 0, men bygnings deler har slitasje uten tiltak anses nødvendig. Avvik eller mangler på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansetid. Gjenværende brukstid,
TG 2 **Vesentlige avvik**	Det foreligger ikke korrekt dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny, eller rehabilitert. Ref referansenivå. Kan være grunn til å overvåke anlegget/bygningsdeler for følgeskader og større skader. Fuktutsatte kontruksjoner uten dokumentasjon på korrekt utførelse. Må være inspekjsons muligheter. Kort gjennværende brukstid. Mangelfult og feil utført. Mangelfult eller feil vedlikeholdt.

Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 2
Mer inngående gjennomgang av dokumentasjon, tegninger samt beskrivelser. Videre vil det bli mer omfattende registreringer og målinger for å klarlegge oppbygning og tilstand når symptomene eller formål tilsier dette. Undersøkelse av hele eller deler av byggverket. Konkluderende årsaksvurdering for TG2 og TG3. Kvalitativ risikoanalyse for fastseting av konsekvensgrad KG og beskrivelse av risiko. Foreslå og prioritere tiltak der det er registrerty TG2, TG3 og TGIU. Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelse på nivå 3. Lage undersøkelsesplan for nivå 3 som vil kunne fastslå tiltak som er tilstrekkelig for å lukke avvik og som kan være grunnlag for detaljeprosjektering.	

Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 3
Tilstandsanalyse av spesiell art som normalt bare omfatter utvalgte byggverk, deler av byggverk eller spesiele problemstillinger. Slik tilstandsregistrering innebærer særlig nøyaktige måle eller prøvemetodert og også eventuelle laboratorie prøving. Inkludert nødvendige fysiske inngre, beregninger, verifisering mm. Undersækelse av deler av byggverket. Konkluderende årsaksvurdering for TG2 og TG3. Kvalitativ eller kvantitativ risikoanalyse. Fastsetting av konsekvensgrad KG og beskrivende risiko. Fastslå tiltak som er tilstrekkelig for å lukke avvik der det er registrert TG2, TG3 og TGIU.	

Betegnelse for Konsekvensgrader	Beskrivelse av konsekvensgrader
KG 0	Ingen konsekvenser
KG 1	Små og middels konsekvenser
KG 2	Vesentilge Konsekvenser
KG 3	Store og alvorlige konsekvenser

Gulbrandsen Olimb AS
Elektro Installasjon

1. Innhold		
Nr.	**Beskrivelse**	**Side**
1.	Generelle opplysninger	1-4
2.	Sjekk liste	1-2
3.	Avviks logg	1-10
4.	Kommentarer	1
5.	Kostnadsberegning	1
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		

Eier	
Navn	Vemund Furøy
Adresse	Prost Hallings vei 28B
Post nr.	0666 Oslo
Telefon	952 15 101
e-post	vemund.f@gmail.com

Adresse objekt	
Navn	Vemund Furøy
Adresse	Prost Hallings vei 28B
Post nr.	0666 Oslo
Telefon	952 15 101
e-post	vemund.f@gmail.com

Kontroll bedrift	
Navn	Gulbrandsen & Olimb AS Elektro Installasjon
Adresse	Tvetenveien 164
Post nr.	0671 Oslo
Telefon	97683011
e-post	elias@g-o.no
El kontroll	Sertifikat nr: DNV-NB-20012 NEK 405-2
Eltakst	Sertifikat nr:
Kontrolør	Elias Winger Blom

Tilstandsgrad	Beskrivelse
TG 3 **Store eller alvorlige avvik**	Det er omgående tiltak som må utføres.**Straks tilltak**. Fare for liv og helse. Total funksjons svikt.

TGIU Ikke undersøkt	Brukes der hvor det ikke er tilkomst for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for korrekt utførelse. Kan være vesentlige feil og mangler samt konsekvenser og risiko. Behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik. Eks riving av vegger og tak samt oppgraving/snørydding, eller annen dekning.

Forkortelser lovverk	Beskrivelse av Hjemmelsgrunnlag/Lovverk
TLS	Tilsynsloven Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr gjeldende fra 1929
FEL	Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg
FEA	Forskrift om elektriska anlegg
FEU	Forskrft om elektrisk utstyr
FEK	Forskrift om kvalifikasjoner for elektro fagfolk
NS 3600	Norsk standar 3600 - Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Veiledning til NS 3600
NS 3424	Tilstansanalyse av byggverk av september 2012
NS 3451	Bygningsdelstabellen
PLB	Plan - og bygningsloven

Undersøkelsesnivå / Analysenivå, NS 3424	Beskrivelse definisjon Analysenivå 1
Tilstandsanalyse av generell art bassert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon for oppgaven. Undersøkelse av hele eller deler av byggverket. Angivelse av årsak til avvik om mulig for TG2 og TG3. Foreslå tiltak for å redusere oppståte konsekvenser eller å lukke avikene der det er registrert TG2, TG3 og TGIU. Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på nivå 2 eler 3.	

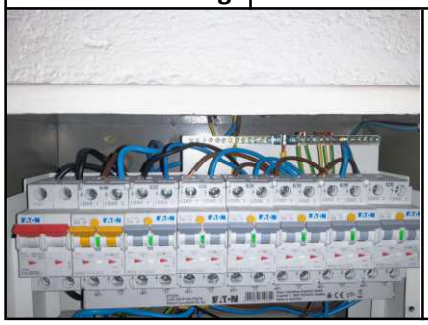
Beskrivelse	Kommentar			OK	Avvik
1. IK-system elektro					
Revisjon årlig av IK system					
Etablert avviks behandlings rutiner					
HMS ansvars oppgavs fordeling					
Risikovurdering og iverksetting av tilltak					
Nett type IT/TN/TT	IT - Nett				
2. Hovedfordelinger					
Dokumentasjon					
Kursfortegnelser					
Merking					
Tavlerom låsbart					
Er branntetting komplett					
Er hovedfordeling berørings sikker					
Er tavlen ryddig og rengjort					
Sjekk av tilkoblinger og utstyr					
Er der varmegang i tavle/utstyr					
Test av JF brytere/varsler					
Målte verdier fase-fase og fase-jord	**L1-L2**				
	L1-L3				
	L2-L3				
	L1-Jord				
	L2-Jord				
	L3-jord				
3. Underfordelinger	**El tavle i kjeller**				
Dokumentasjon					X
Kursfortegnelser					X
Merking				X	
Tavlerom låsbart				X	
Er branntetting komplett				X	
Er fordeling berørings sikker					X
Er tavlen ryddig og rengjort				X	
Sjekk av tilkoblinger og utstyr					X
Er der varmegang i tavle/utstyr				X	
Test av JF brytere/Varsler				X	
Målte verdier fase-fase og fase-jord	**L1-L2**	244V			
	L1-L3				
	L2-L3				
	L1-Jord	144V			
	L2-Jord	136V			
	L3-jord				
4. Jordingsanlegg					
Hovedjord tilkoblet	Ja			X	
Utjevningsforbindelser, Vann, Soil osv	Felles jordskinne i skap.			X	
Jord i Inntakskablel				X	

5. El utstyr	Kommentar	OK	Avvik
Sjekk av tilstand og funkjonstestet		X	
6. Materiell og kabel opplegg			
Sjekk av kabler og forlegningsmåte		X	
Sjekk for skjøteledninger		X	
7. El varme anlegg			
Sjekk av montert utstyr		X	
Sjekk av tildekning		X	
Sjekk av støv og rengjøring		X	
Sjekk av defekt skadet utstyr		X	
8. Lys utstyr			
Sjekk av montert utstyr		X	
Sjekk av lyskilder		X	
Er det mørke lamper		X	
Er lamper skadet/ødelagt		X	
Er det støv/varmgang		X	
9. Utendørs anlegg			
Sjekk av utvendig utstyr som lamper stikk		X	
Sjekk av annet utstyr		X	
Sjekk av kabel anlegg		X	
10. Provisoriske anlegg			
Sjekk av provisoriske anlegg			
11. Brannforebyggende tiltak			
Brannalarm anlegg	Detektorer på batteri.	X	
Slukke apparater utplassert		X	
Sprinkel anlegg			
Brann skap/brannslange			
Vannalarm			
Vannalarm		X	
Kommentarer			
Kontiniutets målinger av stikk og utstyr		X	
Dokumentasjom			
Samsvarserklæring	Noe arbeid utført av ufaglært.		X

Følgende prioritering på feil koder	TG nr
Forskriftstridig og brannfarlige feil utbedres omgående	TG3
Bør utbedres innen rimlig tid	TG2
Følges opp og utbedres	TG1
	TG0
	TGIU

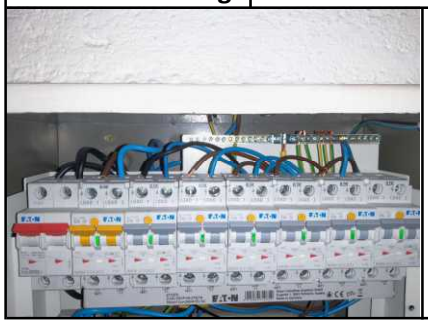
AVVIK

Avviks nr. 001			
Sted/navn på feil	Sikringsskap	**Feil kode**	TG0
Avvik/feil	Jordleder ikke forsvarlig festet i jordskinne.	**Utbedret dato**	19.03.2026
Kostnads overslag		Sum Kr.	



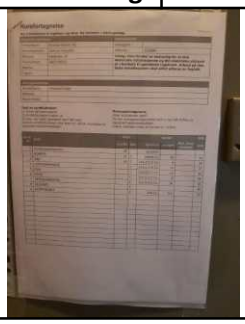
Hoved jordleder ikke festet forsvarlig i jordskinne, samt skjøte punkt bak i skapet. Forhold utbedret 19.03.2026.

Avviks nr. 002			
Sted/navn på feil	Sikringsskap	**Feil kode**	TG0
Avvik/feil	Brun leder ikke terminert og tilkoblet forskriftsmessig.	**Utbedret dato**	19.03.2026
Kostnads overslag		Sum Kr.	



Gjelder kurs nr.3 har en knekt kordel. Kurs nr.4 og kurs nr.7 ledere er avmantlet for mye. Dette medfører berøringsfare. Forhold utbedret 19.03.2026.

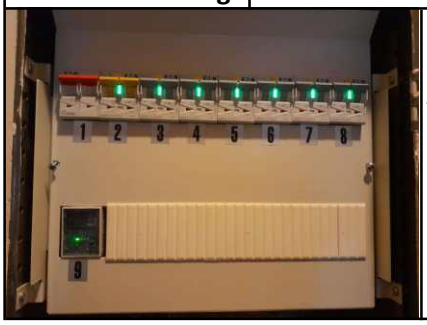
Avviks nr. 003			
Sted/navn på feil	Sikringsskap	**Feil kode**	TG2
Avvik/feil	Kursfortegnelse ikke oppdatert og mangelfull.	**Utbedret dato**	
Kostnads overslag		Sum kr.	1 500



Ikke fylt inn størrelse på vern og stemmer ikke med hva kurser går til.

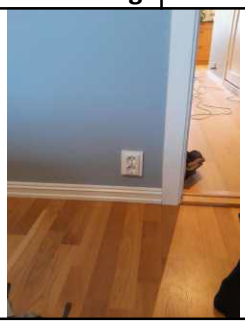
AVVIK

Avviks nr. 004			
Sted/navn på feil	Sikringsskap	**Feil kode**	TG2
Avvik/feil	Feil type automater med for høy I2-verdi.	**Utbedret dato**	
Kostnads overslag		Sum kr.	6 000



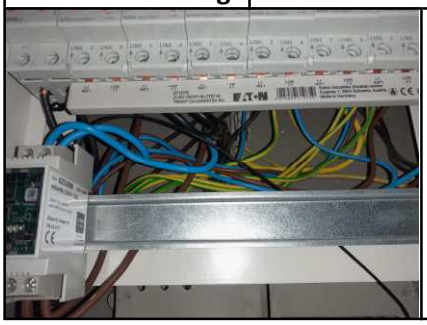
Det er benyttet automater som ikke oppfyller ikke krav i NEK:400 823.431.3.1 Krav 2. Kurser er ikke riktig dimensjonert i henhold til I2-verdi for vernet.

Avviks nr. 005			
Sted/navn på feil	Soverom	**Feil kode**	TG2
Avvik/feil	Ufaglært arbeid.	**Utbedret dato**	
Kostnads overslag		Sum kr.	



Arbeid på soverom med bytte av kontakter og dimmer er utført av ufaglært. Kontinuitetsmåling er ok på alle punkter og fremstår som riktig utført. Alle forbehold tas ved ufaglært arbeid.

Avviks nr. 006			
Sted/navn på feil	Leilighet generelt	**Feil kode**	TG2
Avvik/feil	Alder på kabling, kabling er ved slutten av sin levetid.	**Utbedret dato**	
Kostnads overslag		Sum kr.	



Kabling for deler av boliger trukket opp på nytt, men ikke mellom punkter i enkelte rom. Kabling her er fra 80 - 90 tallet og er nå 40-45 år gammel. Fremstår som i OK - stand ved inspeksjon, men er tørr og stiv.

Kommentarer til el kontroll

Teknisk vurdering av elektrisk anlegg
Anlegget fremstår generelt i god teknisk stand og har vært oppgradert i nyere tid. Visuelt gir installasjonen et moderne inntrykk, uten åpenbare mangler.

Det er imidlertid avdekket flere avvik i sikringsskapet. Disse består både av mindre utførelsesfeil og enkelte mer alvorlige forhold, herunder bruk av feil type vern. Dette medfører at deler av anlegget ikke kan anses som forskriftsmessig utført.

Kontinuitetsmålinger viser tilfredsstillende måleresultater for alle kontrollerte punkter.

Det er også registrert at deler av anlegget bærer preg av ufaglært arbeid. Dette gjelder spesielt enkelte installasjoner, blant annet på soverom. Arbeidet er kontrollert og funnet funksjonelt i orden, men mangler dokumentasjon og garanti fra registrert elektrovirksomhet. Dette kan medføre økt risiko ved eventuelle feil, hvor eier selv vil stå ansvarlig.

Anlegget vurderes til tilstandsgrad TG2. Dette er basert på:
Avvik i sikringsskap.
Alder på deler av kablingen mot slutten av sin levetid.
Påvist ufaglært arbeid.

Kostnads beregning for utbedring av el anlegget

Beskrivelse av estimat	Antall	Pris	Sum
Kost etter avvikslogg	1		7500,00
Reise og rigg, bomring og parkering	1		2000,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
			0,00
Estimater bygningstekniske arbeider			
			0
Ikke tatt med bygningstekniske arbeider			0
som kan komme for å utbedre det elektiske			0
			0
			0
			0
Sum eks mva			kr 9 500,00
Sum Inkl.mva			**kr 11 875,00**

Per A. Vålbekk
Postboks 1114 DRØBAK CITY
1442 DRØBAK

Tlf: 90575193
Kontonr: 1822.35.52427
Foretaksregisteret: 991 473 785 MVA
E-post: per.valbekk@gmail.com

Faktura: 747

Kundenr: 329
Fakturadato: 01.10.23
Forfallsdato: 06.10.23
Ordredato: 01.10.23

Vemund Furøy
Prost Hallings vei 29B
0666 OSLO

3-fags vindu med montering

Antall	Art.nr	Tekst	Enhetspris	Rabatt	MVA	Sum
1		3-fags vindu med montering	30 047,20		25%	37 559,00
2		Servicebil	400,00		25%	1 000,00
1		Frakt av vindu	2 290,00		25%	2 862,50

Etter forfall beregnes renter i henhold til forsinkelsesrenteloven
Ved betalingspåminnelse påløper gebyr i henhold til inkassoforskriften §1-2

www.SendRegning.no

MVA grunnlag 25%: 33 137,20
MVA 25%: 8 284,30
Sum: 41 421,50

Kvittering

Innbetalt til konto: **1822.35.52427**
Beløp: 41 421,50
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer:

Betalingsinformasjon

Fakturanummer: 747
Fakturadato: 01.10.23

GIRO

Betalingsfrist: **06.10.23**

Underskrift ved girering

NB: denne utskriften kan ikke brukes i brevgiro.

Vennligst oppgi fakturanummer ved betaling

Betalt av

Vemund Furøy
Prost Hallings vei 29B
0666 OSLO

Betalt til

Per A. Vålbekk
Postboks 1114 DRØBAK CITY
1442 DRØBAK

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
	41421	50 < 4 >	18223552427	

Per A. Vålbekk
Postboks 1113 DRØBAK CITY
1442 Drøbak
Telefon: +47 905 75 193
Orgnummer: 991 473 785

Vindusgutta.no

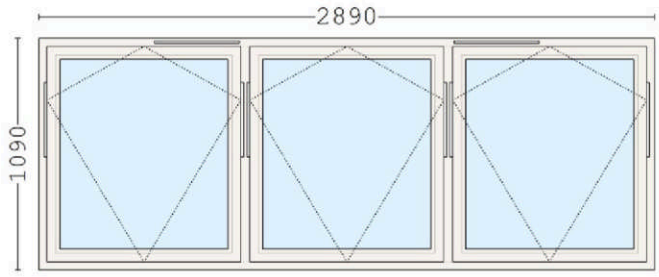
Dato: 9/8-2023

Vemund Furøy

Tlf. 952 15 101
E-post: vemund.f@gmail.com

Viser til hyggelig henvendelse på utskifting av 3-fags vindu

1 stk 3-fags Toppsving (2890x1090)
Vinduet utadslående (U=1.29)
Spesif. ihht tegning (sett utenfra)
Nordisk fingerskjøtet furu med 80-90% kjerneved
106mm karm dybde
2L Energiglass (4-16a-4s3)
Med grå varmkant
Toppsving hengsler Spilka Hvit
Espagnolett med vrider Alu
Utv.+Innv. Hvit (S0502-Y)
78mm post
12mm festehull
2 stk Spalteventiler
Standard profil med utforingsnot



Estimat: Bytte 1 stk 3-fags toppsving kr. 37.559,- inkl mva

Montering og materialer inkluderer:

- ***Fjerning av eksisterende vindu***
- ***Montering av nytt vindu***
- ***Isolering***
- ***58mm glatte hvitmalte gerikter og 45mm hvitmalte tre foringer, 145mm blomsterbrett***

Tilleggsarbeid:

- ***Tilleggsarbeid faktureres med kr.750,- inkl mva i samsvar med kunde***
- ***Bort kjøring av søppel som følge utskiftinga + Søppelavgift. Kjører du bort selv blir det mye billigere å levere på eks Brobekk.***
- ***Servicebil kr. 500,- inkl mva pr dag og pr bil + bomring + parkering***

Vi forutsetter:

- ***Rasjonell og kontinuerlig fremdrift.***

Vi tar forbehold om:

- ***Løs tapet og puss- betong, PVC glass, og Klorparafinholdig isolerglass, (spesialavfall på vinduer mellom 1975-1992)***
- ***Utvendig belistning og blikk kan brukes om igjen. Vi ser om det går å få disse av uten at de sprekker da de så fine ut.***
- ***Råte skader***

Beboer – klargjøring før arbeidet begynner:

- ***Fri tilgjengelighet til vinduer og dører***
- ***Minimum 1,5 meter fri plass foran vinduer og dører***
- ***Dekke til gulv, møbler og lignende etter eget ønske.***
- ***Beslag, ledninger, blomster og lignende må fjernes. Byggherre må selv kontakte elektriker.***

Alle priser er oppgitt inkl mva. Frakt til slutt adresse tilkommer.

Tilbudet er gyldig i 30 dager så lenge annet ikke er avtalt.
Vi forbeholder oss retten til å endre priser om valutaen endrer seg mer enn 2% av ref. vekslingskurs.
Prisen gjelder for bestilling av angitt volum. Endringer i volum vil påvirke fraktkostnadene.

Avbestilling: Ved signert bestilling vil kunde belastes 60% av ordre sum om varen ikke hentes.

Leveringstid: Normal leveringstid er 6 uker fra returnert tilbudsskjema med underskrift.

Betalingsbetingelser: 30% ved bestilling, 60% ved levering og resterende beløp etter ferdig stillelse.

Best regards
Per A. Vålbekk
Phone: +47 905 75 193
E-post: per.valbekk@gmail.com

Vindusgutta.no

mittanbud TOP RATED

NDVK NORSK DØR- OG VINDUSKONTROLL SERTIFISERT

Noen evalueringer:

Topprangert bedrift på mittanbud:

Bedrifter som har dette merket har over tid bevist at de leverer tjenester med høy kvalitet til fornøyde kunder. For å være topprangert på Mittanbud må følgende kriterier oppfylles.

- - Snittscore på evalueringer høyere enn 4,8 (av 5)
- - Fått minst 10 evalueringer på Mittanbud

Emil Kojedal

5 av 5

Veldig ryddig og god service. Kjapp montering og god kvalitet.

Shane McElroy

5 av 5

Per og teamet hans gjorde en veldig fin jobb for meg. Jeg var ikke på stedet for arbeidet, men var godt informert og oppdatert. Leietakeren min var veldig fornøyd med den begrensede forstyrrelsen i livet hans og den høfligheten han ble gitt av Per og teamet hans. Kvaliteten på arbeidet er utmerket. Det ble vist fleksibilitet og de endelige fakturaene var i tråd med budsjettet mitt. Jeg vil anbefale Per Valbekk til hvem som helst og jeg vil ikke nøle med å bruke ham igjen til fremtidige prosjekter. Takk Per og Bo for godt utført arbeid.

Utskifting av vindu/dører i sameie. Langsiktig partner!

0650 Oslo · VUNNET

Beskrivelse Kontaktinfo

Vil kontaktes	**Kun gjennom mittanbud**
Oppdragsgiver	**Sameie/Borettslag**
Dato	**Når som helst**

Sameiet Borggata 4-6-8 (Tøyen/Oslo) består av 127 leiligheter og veldig ange vindu og dører. Bygget er nå 32 år gammelt og flere seksjonseiere ønsker å bytte ut sine vinduer/dører.

Styret har tidligere valgt en standard vindu/dører (Frekhaug), men ser nå behovet for å inngå en langsiktig partner/leverandør som kan hjelpe våre beboere med praktisk utskifting av vindu/dører.

Styret går gjerne i dialog med riktig leverandør for å legge til rette for større utskiftinger/prosjekt der flere leiligheter går sammen for å gjøre utskifting av flere vindu/dører. F.eks 1 gang i året de neste 5 årene kan seksjonseiere "henge seg på" og få hjelp til å få nye vindu/dører. Da snakker vi kanskje om 50-100 vinduer på en gang. Leverandøren må også være åpen for å ta mindre jobber (f.eks bytte en balkongdør dersom dette er eneste behovet hos en av våre seksjonseiere).

Vi ønsker en seriøs leverandør som kan vise til tilsvarende oppdrag (leveringsevne), og som har solid historikk og erfaring.

Utskifting av vindu/dører i sameie. Langsiktig partner!

Sameiet har foreløpig ingen opplevd erfaring med selve utskifting/leveranse da dette skjer løpende når beboere selv måtte ha behov/kjøpe vinduer/dører. Men forarbeidet med befaringer, forslag til løsninger og tegninger har vært uproblematisk og knirkefritt. Virker lovende og bekymringsfritt for styret i sameiet ettersom Vålbekk tar seg av alt det praktiske og økonomiske med hver enkelt beboer. Og selvsagt følger de skissene og retningslinjene som er felles bestemt. ★★★★

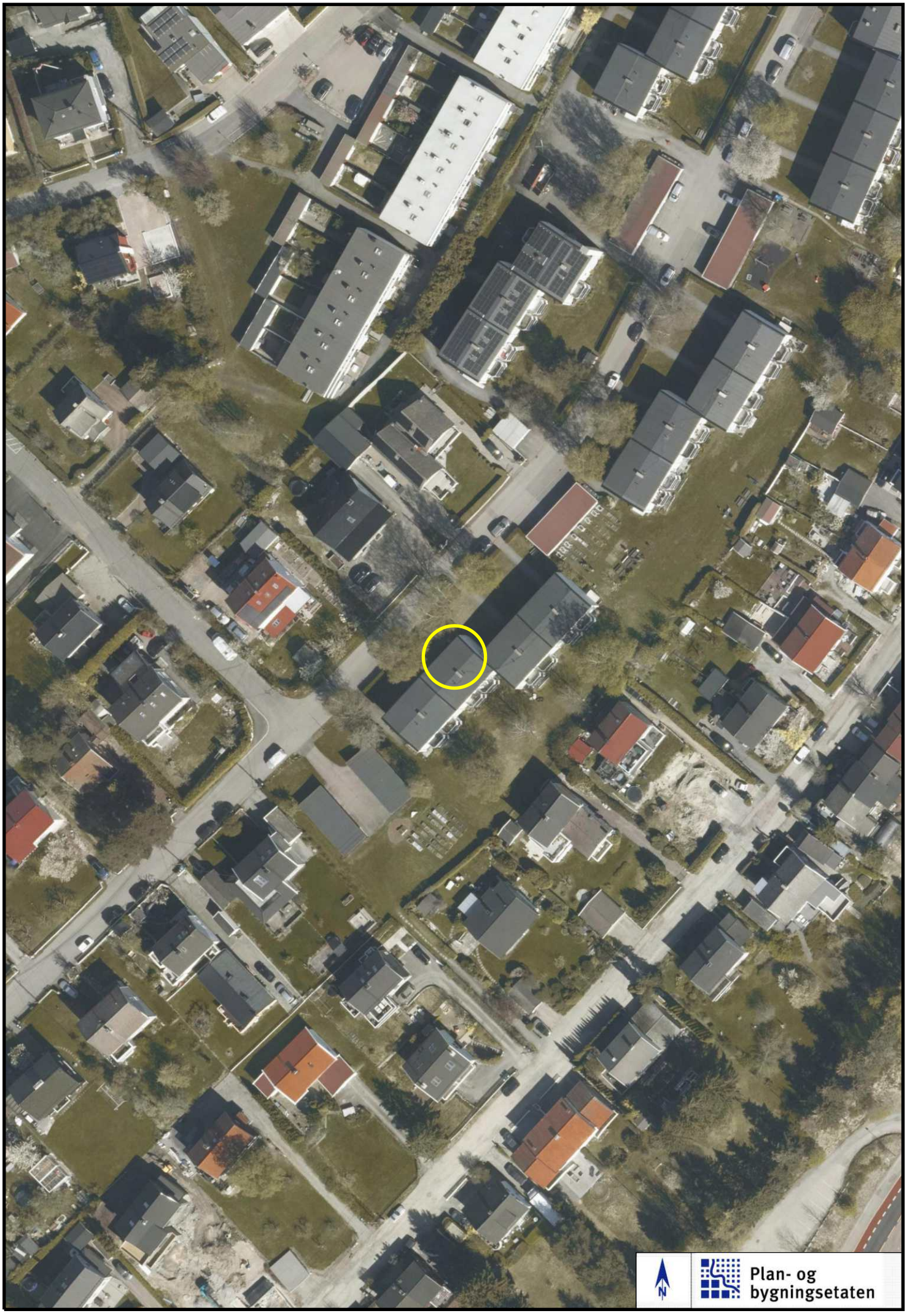
Mads Skotheimsvik

Ønsker tilbud på å bytte 10 vinduer i en enebolig. (det ble 16 vinduer og 2 dører)

★★★★★

Veldig fornøyd, kan absolutt anbefale Per Arild Vålbekk. De leverte god kvalitet, til avtalt pris og tid.
Fikk god veiledning underveis til valg av løsning. All kommunikasjon og gjennomføring var ryddig.
I tillegg var de veldig hyggelige! Eivind Lundqvist, 4 måneder siden

Eivind Lundqvist



Prost Hallings vei 29 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 14.04.2026

Oversiktskart

Adr.: Prost Hallings vei 29 B

Gnr bnr : 139 / 225

Bydel : ALNA

Skolekrets (2020/2021): Bryn



Dato: 14.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

enova

Energiattest



Adresse **Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272309**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81293198**
Gårdsnummer **139**	Bruksnummer **225**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Sol, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **208,06 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **208,06 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 322 kWh**

Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Ja**	

Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 26: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 27: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Skatteetaten

Dato
19.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 933 350 398 Aksjenr 8

Eiendommens adresse:

Prost Hallings vei 29B, 0666 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 749 622
Som sekundærbolig:	kr 2 998 486

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
PROST HALLINGS VEI 29B

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530471
9126150

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.139 BNR. 225

Vi viser til bestilling av 20260414 for PROST HALLINGS VEI 29B.

GNR. 139 BNR. 225

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.02.1956.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

3386 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

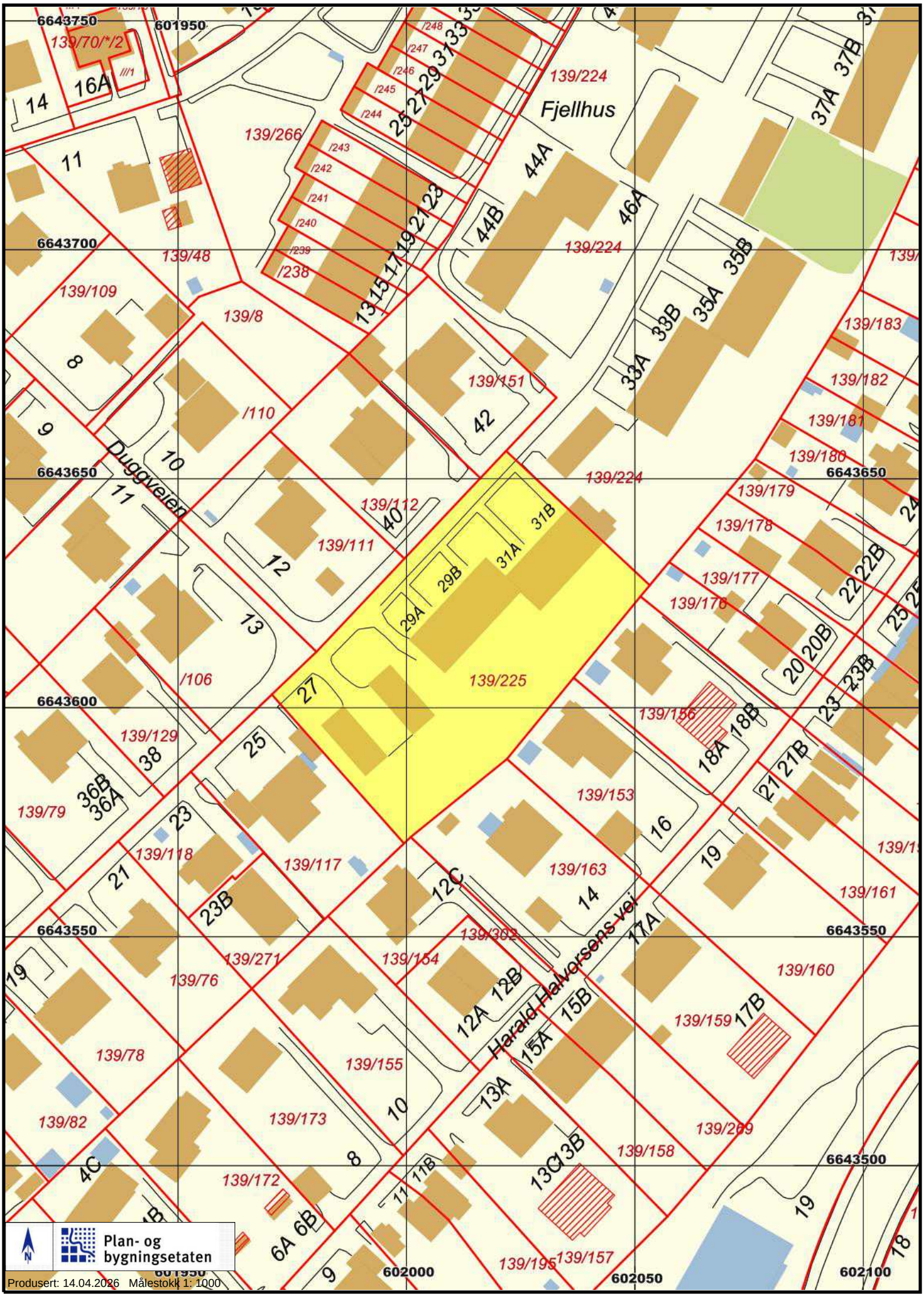
Målestokk= 1: 1000.

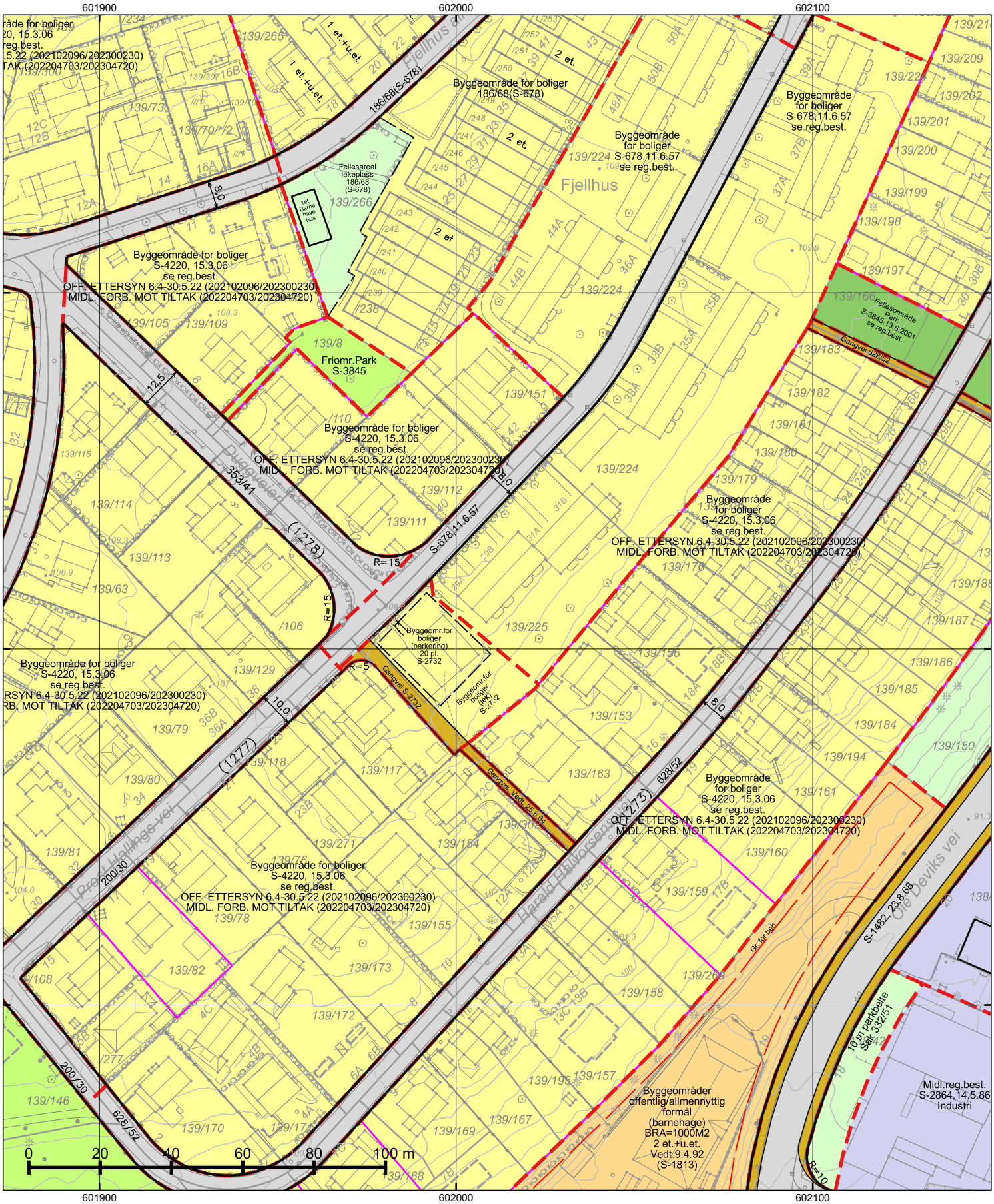
Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

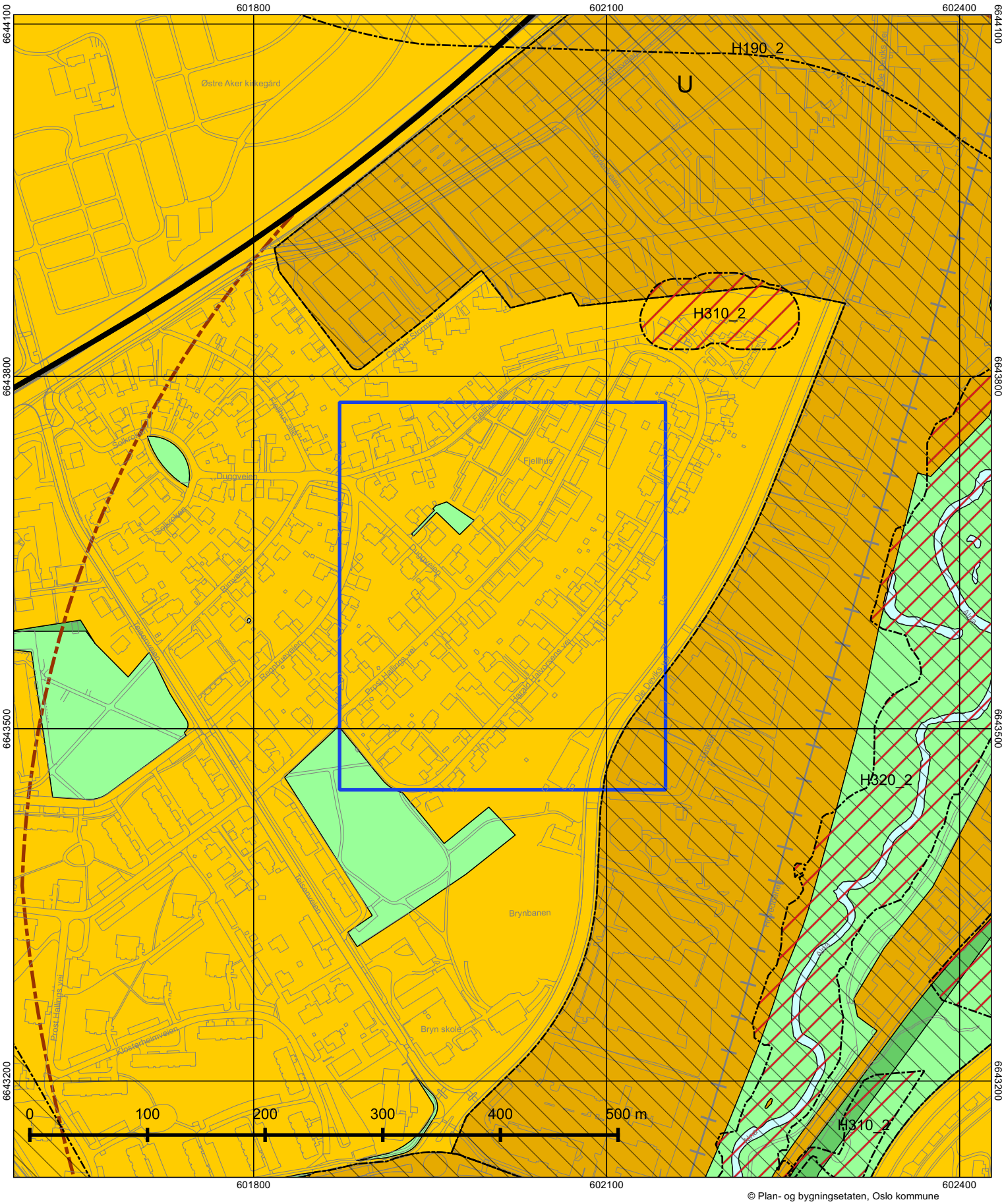
Kristin Tveit
Seksjonsleder


Fjellhus
Duggveien
Harald Halvorsens vei
139/225
139/224
139/151
139/111
139/112
139/106
139/48
139/109
139/8
139/266
139/129
139/79
139/118
139/117
139/271
139/76
139/78
139/82
139/155
139/173
139/172
139/154
139/163
139/153
139/156
139/160
139/159
139/269
139/158
139/157
139/195
139/183
139/182
139/181
139/180
139/179
139/178
139/177
139/176
6643750
6643700
6643650
6643600
6643550
6643500
601950
602000
602050
602100
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 1000


601900
602000
602100
6643700
6643600
6643500
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger 186/68(S-678)
Byggeområde for boliger S-678,11.6.57 se reg.best.
Fjellhus
Fellesareal lekeplass 186/68 (S-678)
1et. Barne nære hus
Friomr.Park S-3845
Fellesområde Park S-3845,13.6.2001 se reg.best.
Gangvei 628/52
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best. OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230) MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156017/86530471
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2732

Endret reguleringsplan for 139/225,Prost Hallings vei 27, som reguleres til boliger, (parkering - lek) og gangvei

S-2732 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1984
Vedtatt av: Fylkesmannen
Vedtaksdokumenter: 198402435
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

S-678

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Fjellhus,gnr.139 bnr.1 og 224, 225.

Vedtaksdato: 11.06.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195701411

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 18668, 20058

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

VEDTEKTER TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR GNR: 139, BNR. 1, 224 - 225, SØNDRE FJELDHUS

A. Villabebyggelse

§ 1. Bebyggelsen skal være åpen villamessig, ikke overskride 2 etasjer og ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Uthus (garasje) kan oppføres i 1 etasje inntil en grunnflate på 30 m2.

§ 2. Våningshusene og garasjene legges i sånt forhold til regulerte veier og nabogrenser som bebyggelsesplanen viser. Hvis forskriftsmessig avstand oppnås, kan mindre utbygg på våningshus tillates foran byggeflukt når de ikke gis større fremspring enn 2,5 meter og ikke oppføres i mer enn 1 etasje.

§ 3. Våningshusets størrelse kan være opp til 12% av tomtens nettoareal. Gesimshøyde ikke over 7 meter. Takvinkelen ikke over 30 grader. Ens takvinkel gjennomføres.

§ 4. På parseller hvor garasje kommer nærmere tomtegrense enn 2,5 m skal den være av brannfaste materialer.

B. Rekkehus.

§ 5. All bebyggelse skal være i maksimum 2 fulle etasjer og plasseres i forhold til veier, plasser og nabogrenser som vist på planen. Rekkehusbebyggelsen på gnr.139, bnr.1 skal bestå av vertikaldelte boligenheter.

§ 6. Garasjer kan plasseres i sammenhengende rekker som vist på planen.

§ 7. Gesimshøyden må ikke på noen bygning bli over 7 meter og mønehøyden ikke over 9 meter. Bygningens takform og takvinkel skal være ens og må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 8. Det tillates ikke oppsatt gjerde for rekkehusene enkelte seksjoner. Delelinjen kan dog markeres med lave hekker. Mot regulerte veier og mot naboer kan oppsettes gjerde eller plantes hekker.

§ 9. Bygningskontrollen kan forlange at det skal innsendes en samlet beplantningsplan for område som er regulert for rekkehus.

C. Fellesbestemmelser.

§ 10. Sammenhengende gjerde utføres av ensartet konstruksjon, høyde og farge.

§ 11. Hus og gjerdefarge samt gjerdekonstruksjonen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 12. Det må ikke foretas beplantning, oppfylling el.l. på tomten som kan virke sjenerende for nabo eller for den alminnelige ferdsel på veiene.

§ 13. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 14. Unntak fra disse vedtekter kan tillates av byplanrådet hvor særlige grunner taler for det innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Fjellhushaugen boligsel.v/Pedersen
Prost Hallings vei 46

0666 OSLO

Antonsen, Harald
P.B. 63 Ellingsrudåsen

1006 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	950012431	96/93

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

Arbeidssted : 139/0224 Prost Hallings vei 29-31
Byggherre : Fjellhushaugen boligsel.v/Pedersen, Prost Hallings vei 46, 0666 OSLO
Arbeidets art: FASADEFORANDR./NYE BALKONGER M.M. HUS A

FERDIGATTEST

---

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

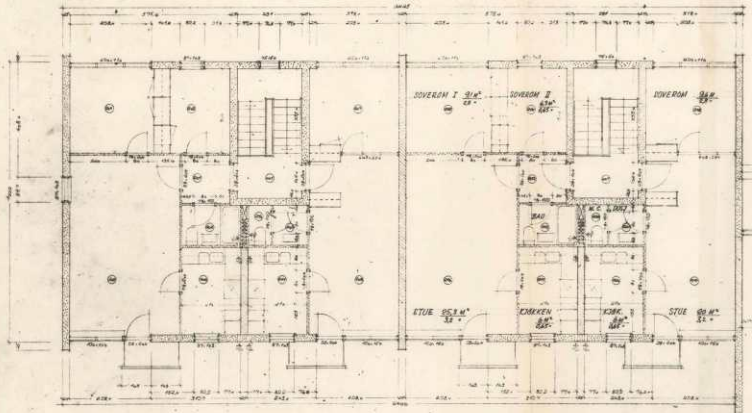
Øivind Rooth
Overingeniør

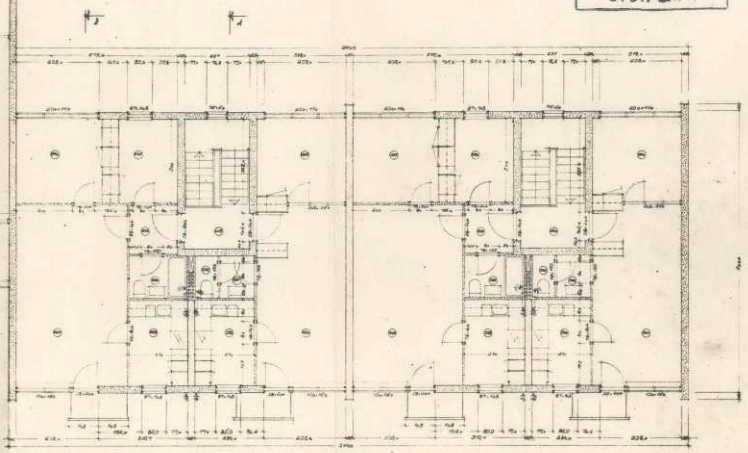
Hans Andersen
Avd.ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

OSLO BYGNINGSKONTOR
56558 · 13 MAI 1957

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTOR
J.S.Pl...





ALLE MÅL I M/MM.
"MÅLEST ETTER SVARTE STREKER"

A

TJELHUSHAUGEN BORGERSKAD A/S
RÆKKEHUS
PLAN 2-ETG.
M 1:100

JENS A. SKOGING
ARKITEKT M.N.A.L.

83-73

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 417200

GA/Agn.

KOPI

Oslo, den 29/7-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 139, bnr. 224 + 225, hus A, Frost Hallingsvei.

Journalnr.
56/1232.

Avsluttende synsforretning
23/11-59.

Arbeidets art
Nybygg.

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
Fjellhushaugen boligselskap A/S, v/eiendomsmegler Helge Kittelsen, Rådhusgaten 20, Oslo 1.

Byggemelder
Arkitekt Jens A. Söring, N. Slottsgate 7, Oslo 1.

Ansvarshavende
Murmester Henrik Vangen, Nedderudveien 188, Bikemarka.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

.....
X Distriktsingeniør
Bygningsinspektør.
G. Amundsen.

3000. R. A. 673/62. –

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207523
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PROST HALLINGS VEI 29B
Postadresse:	0666 OSLO
Matrikkel:	0301-139/225

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207523

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207523
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	16.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	PROST HALLINGS VEI 29B
Postadresse:	0666 OSLO
Matrikkel:	0301-139/225

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207523

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Garasje (8 biler)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Prost Hallings vei 27	Gnr.139, bnr.225 rekke B	85/2880

Byggherre

Fjellhushagen Boligselskap A/S
garasjelag II v/ Else Dahlmann,
Prost Hallings vei 46,
0666 OSLO 6

Ansvarshavende

Avd.l. Dag Rune Bystrøm,
c/o Karlshus Bruk A/S,
Oslo avd. Boks 77
1472 FJELLHAMAR

KV/bs

Dato

29.august 1986.

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

For bygningssjefen

KV.

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Vedtekter for
Fjellhushaugen Garasjelag

Revidert 21.05.2014
Revidert 23.09.2014
Revidert 11.05.2016

§1

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

§2

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

§3

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

§4

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

§5

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

§6

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

§7

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

§8

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje (8 biler)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Prost Hallings vei 27	Gnr.139,bnr.225 rekke A	85/2879

Byggherre

Fjellhushaugen Boligsel:skap A/S
garasjelag II v/Else Dahlmann,
Prost Hallings vei 46,
0666 OSLO 6

Ansvarshavende

Avd.1. Dag Rune Bystrøm
c/o Karlshus Bruk A/S,
Oslo avd. Boks 77,
1472 FJELLHAMAR

KV/hs

Dato

29.august 1986.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Skj. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Prost Hallings vei 29B

Nabolaget Fjellhus - vurdert av 68 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	19 min 1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	23 min 1.8 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	23 min 1.9 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	8 min 3.4 km
Valle Hovin videregående skole	16 min
Kuben videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Prost Hallings vei Linje 76	4 min 0.4 km
Hellerud Linje 2, 3	16 min 1.3 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	7 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.5 km

BARNEHAGER

Bryn barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km
Teisentoppen barnehage (1-5 år) 181 barn	7 min 0.6 km
Teisen Vest barnehage (1-2 år) 14 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Joker Teisen	4 min
Matkroken Ulven	8 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Ulven Torg	17 min
Vitusapotek Bryn	9 min
Bryn Vinmonopol	24 min

SPORT

Youngslunden ballplass	4 min
Teisenparken balløkke	6 min
EVO Teisen	10 min
Toppform Treningssenter	16 min

«Rolig, fredelig og føles trygt! :)»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 86/100

—

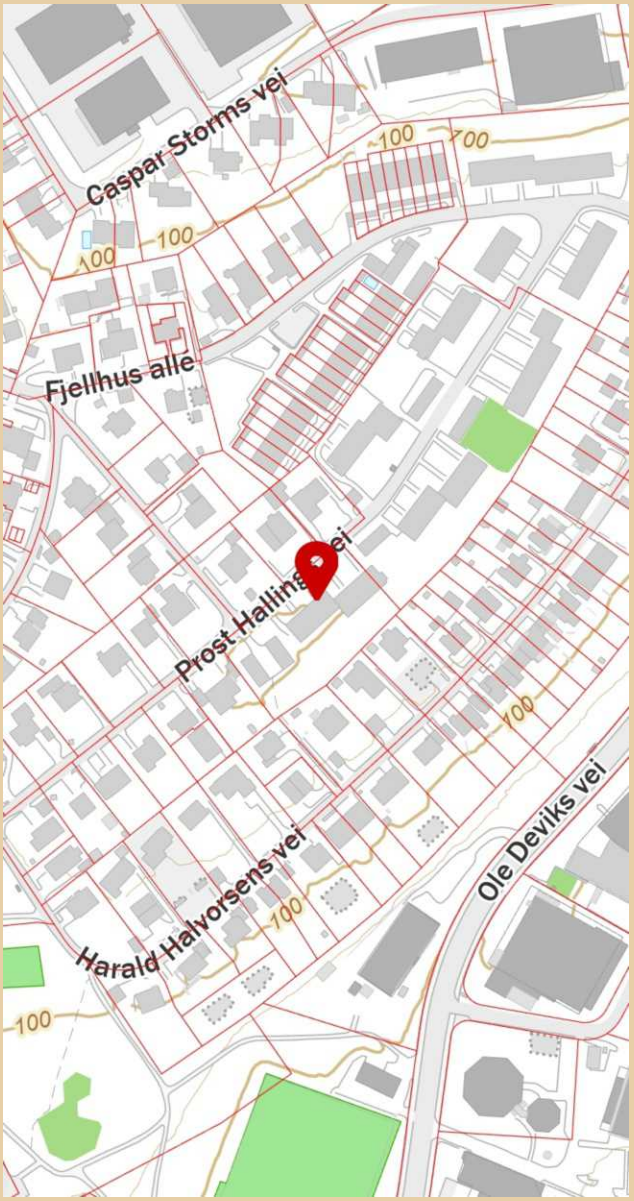
Støynivået
Lite støynivå 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Prost Hallings vei 29 B, 0666 Oslo
Gnr. 139, Bnr. 225, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260062

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@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.
