PRIVATMEGLEREN
KVADRAT

HALLAGERBAKKEN 80 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Info fra forretningsfører

Info fra kommunen

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hallagerbakken 80 A , 1256 OSLO

OSLO kommune

gnr. 185, bnr. 43

Andelsnummer 99

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 02.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10040-1874 **Eiendomsverdi ref nr:** HP6807

Foretak: Follo Takst AS **Takstingeniør:** Morten Bratberg

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

Follo Takst AS



Rapportansvarlig



Morten Bratberg
Uavhengig Takstingeniør
morten@follo-takst.no
957 81 845

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand. De ulike bygningsdeler er systematisk undersøkt, og det henvises til detaljert beskrivelse av de ulike bygningsdeler i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.

Anbefaler potensiell kjøper å lese gjennom rapporten nøye for å få en best mulig forståelse av boligens tilstand.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

- Balkong/terrasse : Utgang til terrasse/ balkong på ca 10,5 kvm fra stue 1. etasje. Gulv på terrassen danner tak for rom soverom under denne. Flott utsikt fra terrassen.

- Ytterdør : Det er ytterdør i treverk med 2- lags glass.
- Malt balkongdør underetasje med 2- lags glass.
- Malt balkongdør i stue 1. etasje med 2-lags glass. Utvendig omramming av aluminium.
- Malt ytterdør til utvendig bod.

- Yttertak : Det er saltak med sperrekonstruksjon. Boligen har innvendig røstet takkonstruksjon (innvendig kledd skråtak uten kaldtloft).
- Taktekking : Taket har pappbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.

- Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

- Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning av type Møre Royal.

- Vinduer : Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

INNVENDIG Gå til side

- Innvendig overflater :
Gulvet er belagt med laminat, nålefilt, belegg. Fliser på bad, ett soverom med teppe og ett soverom med lakkert tregulv (gran).
Veggene har tapet, panel og malte flater.
Tak med takessplater og malte flater.

- Etasjeskiller av trebjelkelag.
- Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Radon : Foreligger radonmåling fra 2012 med målte verder under 100.

- Tretrapp mellom etasjene. Tette trinn hvor det er lagt teppefelt i inntrinn foruten om mellom parti.

- Dører : Varierende type dører i boligen. Hovedsakelig slette hvitmalte dører. To dører med glassfelt.

- Hemsløsning i entre.
- Div. garderobeskap/ skyvedørsgarderobe og innredning.
- Div. belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad ble oppusset i 2013 og våtrommet er da oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon : Eier har kvitteringer fra utført arbeid på bad. Dog viser ikke disse fakturaer til dokumentert utførelse på membran.
Fliser på vegger og gulv med varmekabler. Malt innvendig tak med innfelt downlights.
- Innredning : Skjermet dusjhjørnet, servantinnredning, 2 stk høyskap. Hylle på vegg og håndkleholder med varme. Opplegg for vaskemaskin.
- Bad har plastsluk i gulv.
- Våtrommet har en sveiset foliemembran som skjult vanntett sjikt på gulv. Ukjent type membran på vegg.
- Ventilasjon : rommet har avtrekksventilasjon hvor avtrekk styres via ventilator på kjøkken.

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalettrom og mot bad. Fuktindikasjonsmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10,5 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i kompositt. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Til info : Dør til skuff under vask bør justeres.

SPESIALROM Gå til side

- Toalettrom › Underetasje › Toalettrom
Toalett, servant og flere hyller etc.
Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.
Tapet på vegger, malte plater i tak og belegg på gulv.

- Toalettrom › 1. etasje › Toalettrom
Montert toalett, servant og flere hyller og ett skap.
Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.
Tapet på vegger (noe fliser på vegg ved servant), belegg på gulv og malt himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

- Plast avløpsrør.
- Vannrør i plast rør i rør og noe kobber. Det er besiktiget i vannfordelingskap i underetasjen.

- Sikringsskap er plassert i underetasjen.
Opprinnelig skrusikringer på hovedsikring. 35 amp.
Automatisering på fordelingskurser.

- Ventilasjon : Det er mekanisk avtrekksventilasjon i boligen hvor

Beskrivelse av eiendommen

det er avtrekk fra toalett rom, bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

- Oppvarming : Det er vannbåren varme til radiatorer i boligen. Varmekabler på bad.

- Brannslukkingsapparat og røykvarslere er lokalisert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

- Byggegrunnen er ukjent. Synlig fjell i krypkjeller.

- Tomteforholdet har betonggrunnmur og innvendig støpt dekke mot grunn. Ringmur og bjelkelag på tilbygd del.

- Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

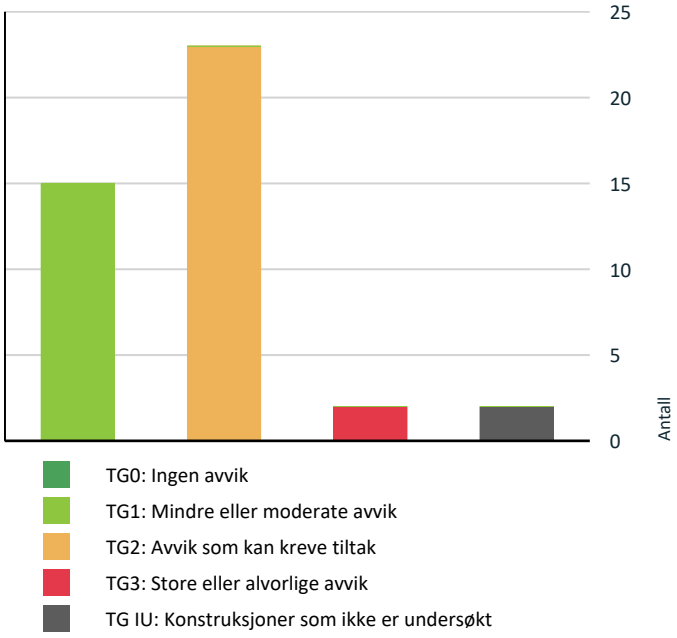
Rekkehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente eller oppdaterte tegninger for den aktuelle andelen. Det er også gjennomført ombygging og tilbygg som ikke fremkommer i tilgjengelig dokumentasjon. I det oversendte materialet er det ikke mulig å identifisere godkjente byggetegninger eller ferdigattest som omfatter disse endringene. Dette bør fremskaffes.

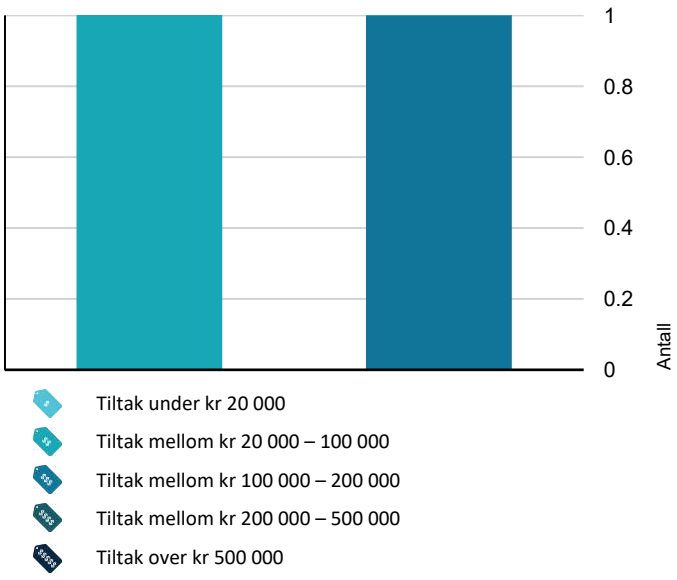
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Tatt i bruk. Bebodd av eier siden 1989.

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1994	Tilbygg	Tilbygd nytt rom i underetasjen med overliggende terrassebalkong.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har pappbelegg og er besiktiget fra bakkenivå.

Eier har fått følgende info fra styret i borettslaget : I 2024/25 ble alle rekkehustakene utbedret for svakheter, etter at to konsulentrapporter hadde slått fast at en totalrehabilitering ikke var nødvendig nå."

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Generelt om yttertak : Som en hovedregel bør taket inspiseres minst to ganger i året - vår og høst. Ligger det utsatt til, gjerne oftere. Hver vår bør man undersøke om is eller snørydding har påført taket skader. Kontrollér spesielt om alle beslag er i orden og om inntekkingene rundt piper, ventiler, rør og overlys er tette.

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

Eier har fått følgende info fra styret i borettslaget : I 2024/25 ble alle rekkehustakene utbedret for svakheter, etter at to konsulentrapporter hadde slått fast at en totalrehabilitering ikke var nødvendig nå."





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Beslag, takrenner og nedløp i behandlet stål/aluminium.

Tilstandsrapport

Til info : Funksjonalitet på beslag, takrenner og nedløp er ikke utført. Kun visuelt befart uten at det var regn ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Over halve forventede levetid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner, nedløp og beslag, øker risikoen for slitasje, deformasjoner og redusert funksjon. Eldre komponenter kan få svekket evne til å lede vann bort fra fasade og konstruksjoner, noe som kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger og tilstøtende bygningsdeler.

Generelt : Takrenner bør renses minst en gang pr. år.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er saltak med sperrekonstruksjon. Boligen har innvendig røstet takkonstruksjon (innvendig kledd skråtak uten kaldtloft).

Årstall: 1982

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

Konsekvens/tiltak
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning av type Møre Royal.

Til info : Yttervegger ble utvendig kledd om i ca 2010 i regi av borettslaget.



TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig rammer og karmer forblendet med aluminium.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er ytterdør i treverk med 2- lags glass. Alder 2010.
Malt balkongdør underetasje med 2- lags glass. Alder 2010.
Malt balkongdør i stue 1. etasje med 2-lags glass. Utvendig omramming av aluminium. Alder 2024.
Malt ytterdør til utvendig bod.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er fuktmerker/svelling i nedre del av utvendig side på balkongdør i underetasjen.
Det er liten/ingen høydeforskjell fra dørterskel til utvendig terrassegulv i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker og svelling i nedre del av dør til utebod indikerer at treverket har vært utsatt for fukt over tid. Dette kan føre til redusert materialstyrke, deformasjoner og svekket tetthet dersom tiltak ikke utføres.

Manglende eller svært liten høydeforskjell mellom dørterskel og utvendig terrassegulv i 1. etasje øker risikoen for vannpåvirkning mot terskel og innvendige bygningsdeler, særlig ved regn, snøsmelting eller oppstuving av vann på terrassen. Over tid kan dette gi fuktskader i terskel, karm og tilstøtende konstruksjoner





TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til terrasse/ balkong på ca 10,5 kvm fra stue 1. etasje. Gulv på terrassen danner tak for rom soverom under denne.
Flott utsikt fra terrassen.

Årstall: 1994

Vurdering av avvik:
• Tekking under terrassegulv har passert over halve forventede levetid.
Noe slitasje på treverkskonstruksjoner.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Når tekkingen under terrassegulvet samtidig har passert over halvparten av forventet levetid, øker sannsynligheten for svekket funksjon, slitasje og lekkasjepunkter. Dette kan over tid medføre fuktinntrengning i bjelkelag, himling og tilstøtende konstruksjoner.
Tekking på terrasse/balkong over innredet rom regnes som en risikokonstruksjon, da eventuelle lekkasjer kan utvikle seg skjult og gi skade i underliggende bygningsdeler før de oppdages.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Det er ikke krav til utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat, nålefilt, belegg. Fliser på bad, ett soverom med teppe og ett soverom med lakkert tregulv (gran).

Til info : Det er skiftet gulv i stue 1, etasje i 2017. Iht eier.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Varierende alder/standard og tilstand på alle overflater i boligen. En del slitasje/merker spesielt på gulv med nålefilt, teppe.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene i boligen har varierende alder, standard og tilstand. Det er registrert en del slitasje og merker, særlig på gulv med nålefilt/teppe. Slitasjen kan medføre redusert estetisk kvalitet og behov for utskifting eller oppgradering på sikt.

Ved kjøp av brukt bolig må det alltid påregnes behov for noe overflatebehandling. Tregulv inneholder pigmenter og kan få fargeforskjeller der tepper eller møbler har stått, og hvor gulvet ikke har vært eksponert for normalt dagslys eller sollys.





TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, panel og malte flater.
Tak med takessplater og malte flater.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Overflatene i boligen har varierende alder, standard og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene i boligen har varierende alder, standard og tilstand. Dette innebærer normal til økt slitasjegrad enkelte steder, noe som kan gi behov for vedlikehold eller fornyelse over tid.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Det er trebjelkelag.

Målt høydeskjell i entre, stue/kjøkken med variasjoner på +/- 28 mm i stue 1. etasje.
Målinger er utført med en streklaser og tilfeldig punktmåling med tommestokk. Til info er ikke alle rom blitt målt og rom var begrenset med at boligen var møblert.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
• Det ble observert en mindre lekkasje fra toalett 1. etasje.

Konsekvens/tiltak
• Registrert mindre lekkasje fra avløpet til toalettet i 1. etasje innebærer at det må forventes fuktpåvirkning i etasjeskillet under toalettrommet. Fukt kan gi risiko for svekkelse av materialer, misfarging, muggvekst og skader i tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Omfanget kan ikke vurderes fullt ut uten åpning av konstruksjonen.
Grunnet målt høydeforskjeller anbefales nøyaktig måling på gulv. Kan være større avvik på skjevheter som ikke er observert ved denne punktmålingen. Ved evt. utskiftning av gulv/parkett bør undergulv kontrolleres opp mot høyst tillatte planavvik for det spesifikke gulv en måtte velge (det forskjell på toleransekrav til et hvert produkt).

TG 1 Radon

Beskrivelse
Foreligger radonmåling fra 2012 med målte verder under 100.



TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har nålefilt og veggene er kledd med gipsplater. Hulltaking er foretatt i vegg fra bod via bakplate på garderobeskap.
Det er montert plast på innside av bindingsverk. Fuktkvote i bunnsvill ble målt til 20,4 % som er over ønsket fuktkvote i treverk.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg og det er uavklart skadeårsak og skadebilde.
• Det er påvist symptomer/tegn på svertesopp/muggsopp.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Gulvet er belagt med nålefilt, og veggene er kledd med gipsplater. Hulltaking er utført fra bod via bakplate på garderobeskap. Det er registrert plast på innsiden av bindingsverket, noe som ikke er anbefalt konstruksjonsprinsipp i vegger under terreng. Målt fuktkvote i bunnsvill var 20,4 %, som ligger over ønsket nivå for treverk og indikerer forhøyet fuktbelastning. Forholdet gir stor risiko for mugg og soppvekst, materialnedbrytning og skjulte skader i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat er svært usikkert vurdert da det må utføres ytterligere destruktive inngrep i konstruksjon for å kartlegge årsak og evt. omfang.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Krypkjellere regnes som en risikokonstruksjon fordi konstruksjonen er utsatt for fuktpåvirkning fra grunnen og varierende ventilasjonsforhold. Det er ikke registrert synlig avvik ved befaring.

Selv om det ikke er synlig skader vil krypkjellere ha økt risiko for fukt, muggvekst og skader på bjelkelag og isolasjon dersom forholdene endrer seg eller tiltakene ikke fungerer som forutsatt. Konstruksjonen vurderes derfor med TG2 for å synliggjøre usikkerhet og forhøyet risiko sammenlignet med mer lukkede og tørre konstruksjonsløsninger.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene. Tette trinn hvor det er lagt teppefelt i inntrinn foruten om mellom parti.

Vurdering av avvik:

• Registrert noe slitasje på overflaten i trinn.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert noe slitasje på overflaten i trinnene. Slitasjen påvirker i hovedsak estetikk og brukskvalitet, og kan på sikt medføre behov for vedlikehold eller overflatebehandling.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Varierende type dører i boligen. Hovedsakelig slette hvitmalte dører. To dører med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
En dør i underetasjen med skade i dørblad.
• Slitasje og skader kan redusere både estetikk og funksjon, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av berørte dører over tid.

Konsekvens/tiltak
• En dør i underetasjen med skade på dørblad.





TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter. Ingen synlig funn er gjort ved denne befaringen. Eier har opplyst å ikke opplevd synlig skadedyr og fuktkrevende insekter.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

- Hemsløsning i entre.
- Div. garderobeskap/ skyvedørsgarderobe og innredning.
- Div. belysning.

Til info : Andre innvendig forhold er ikke vurdert på tilstand.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Generell

Tilstandsrapport

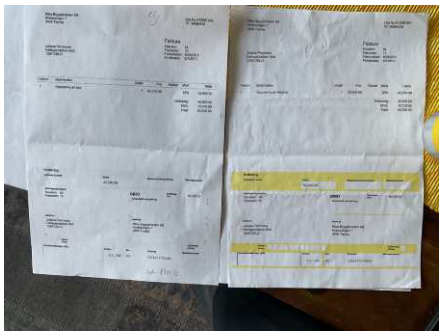
Beskrivelse

Bad ble oppusset i 2013 og våtrommet er da oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon foreligger i form av faktura.

Årstall: 2013







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har kvitteringer fra utført arbeid på bad. Dog viser ikke disse fakturaer til dokumentert utførelse på membran.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt. Kun faktura på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak med innfelt downlights.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, fall mot sluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av gulvflis ved dørterskelen er ca. 40 mm.

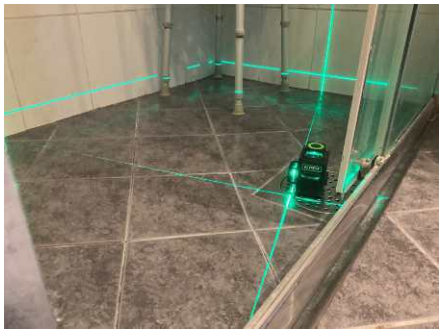
Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Bom i flis kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.







UNDERETASJE > BAD

TG 1 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har en sveiset foliemembran som skjult vanntett sjikt på gulv. Ukjent type membran på vegg.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Skjermet dusjhjørnet, servantinnredning, 2 stk høyskap. Hylle på vegg og håndkleholder med varme. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Skade på innfesting til dusjstang.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert skade på innfestingen til dusjstangen. Dette gir redusert funksjon og kan føre til ytterligere slitasje eller løsning av festet ved bruk. På sikt kan dette medføre behov for utskifting eller utbedring.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon hvor avtrekk styres via ventilator på kjøkken.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

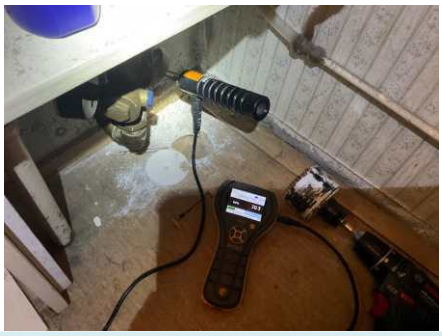
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg fra toalettrom og mot bad. Fuktindikasjonsmåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 10,5 % som er tørt treverk i dette aktuelle område.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i lys farge. Laminerte benkeplater med nedfelt oppvaskkum med avrenningsplate i kompositt. Lys under overskap ved vask. Flisfelt på vegg over kjøkkenbenk.
Integrert : kjøleskap med fyrsedel, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Komfyrvakt : nei.
Vannstopper : nei.

Til info : Dør til skuff under vask bør justeres.

Årstall: 2016





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport



TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tapet på vegger, malte plater i tak og belegg på gulv.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Det er opprinnelig overflater med slitasje og noe skader.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert slitasje og enkelte skader på overflatene i toalettrommet. Oppussing eller fornyelse bør påregnes.





UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett, servant og flere hyller etc.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Toalett og blandebatteri er fra byggeåret og har passert over halve forventede levetid. Toalett er ikke tilstrekkelig festet til gulv.

Konsekvens/tiltak

• Toalett og blandebatteri er fra byggeåret og har passert over halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for slitasje, redusert funksjon og behov for utskifting på sikt. Toalettet er ikke tilstrekkelig festet til gulvet, noe som kan gi bevegelser ved bruk og økt risiko for lekkasje ved tilkoblinger dersom forholdet ikke utbedres.

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tapet på vegger (noe fliser på vegg ved servant), belegg på gulv og malt himling.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater med noe generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene i toalettrommet er av eldre dato og har noe generell slitasje. Det er målt utslag på fukt på gulv ved soil/avløp til toalett. Det må påregnes utbedringer av gulv.

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 3 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Montert toalett, servant og flere hyller og ett skap.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Det er sprekk i soil til toalett. Mindre lekkasje ved spyling i toalett. Målt utslag med fuktindikator på gulv ved toalett.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert sprekk i soilrøret til toalettet, og det forekommer mindre lekkasje ved spyling. Det er også målt fuktutslag på gulvet ved toalettet. Forholdet innebærer risiko for pågående fuktbelastning og skade i tilstøtende konstruksjoner. Skaden vurderes som alvorlig og krever snarlig utbedring for å hindre økende skadeomfang.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk som styres via ventilator på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast rør i rør og noe kobber. Det er besiktiget i vannfordelingskap i underetasjen.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Konsekvens/tiltak

• Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.

• Over halve forventede levetid på kobber rør er passert.

• De innvendige kobberrørene har passert over halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for korrosjon, tæring og lekkasjer over tid, og det må påregnes behov for utskifting på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast avløpsrør.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Plastrørene er eldre enn 33 år og har dermed passert et nivå hvor fremtidig funksjon anses som usikker. Alderen medfører økt risiko for slitasje, deformasjoner og lekkasjer over tid, og utskifting må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon i boligen hvor det er avtrekk fra toalett rom, bad og kjøkkenventilator. Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilluftsventil i alle rom.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventil gir redusert luftutskifting og kan føre til stagnert inneluft, økt fuktbelastning og risiko for kondens og luktproblemer.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme til radiatorer i boligen.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

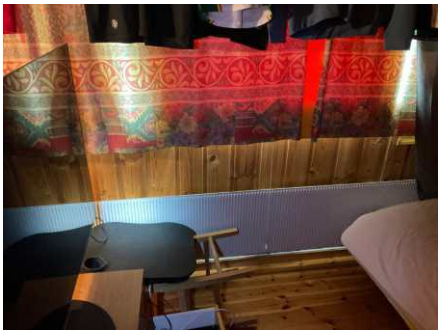
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

Tilstandsrapport





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i underetasjen.
Opprinnelig skrusikringer på hovedsikring. 35 amp.
Automatisering på fordelingskurser.

TG 2 Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarslere er lokalisert.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter. Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket, er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har den nødvendige dokumenterte brannmotstanden som kreves i dag. Forskriften kan ved enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Synlig fjell i krypkjeller.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er synlig drensplast/grunnmursbeskyttelse over ferdig planert terreng langs gavlvegg. Det er ingen synlig dreneringsløsning langs grunnmur på inngangssiden.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Generell info om drenering:
Eldre bygninger uten tette-sjikt (plast) mot grunn, vil stort sett alltid ha noe fukt i konstruksjonen. Ny drenering vil kunne redusere dette, men det er ikke noe garanti for at kjeller blir helt tørr, da det ofte er kapillært sug fra grunn.

Fukt i konstruksjonen fører ofte til saltutslag og av-flassing i nedre del av vegger.

Det er viktig at denne fukten kan fordampe og luftes ut. Utforing av kjellervegger krever riktig utførelse, og ansees som en risiko konstruksjon.





TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur og innvendig støpt dekke mot grunn. Ringmur og bjelkelag på tilbygd del.

Til info : Grunnmur har meget begrenset synlighet og bedømming av en slik bygningsdel er således alltid noe usikker.

Årstall: 1982

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og koblet til offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og knyttet til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av type kobberrør med loddede er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger av ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

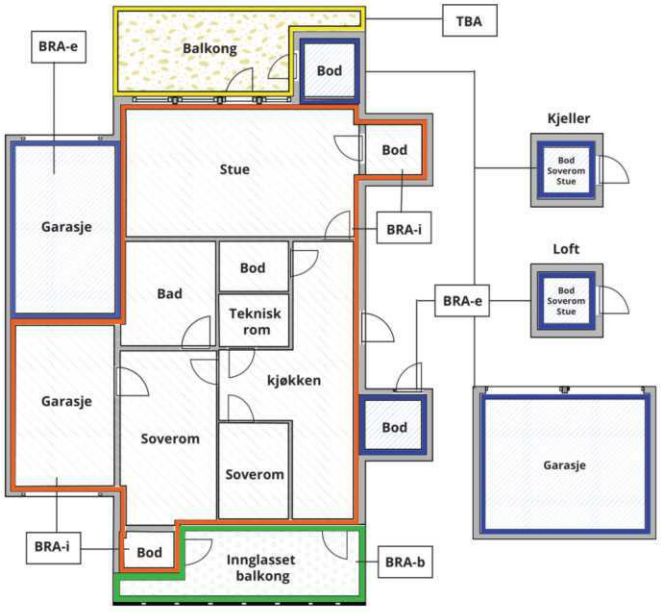
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	65			65	
1. etasje	54	5		59	10
SUM	**119**	**5**			**10**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, trapperom, toalettrom, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. etasje	Entré, stue, kjøkken, toalettrom	Bod (utvendig adkomst	

Kommentar

Arealer er innvendig målt med laser fra Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall.

Til info : Tilbygd soverom er kun tilgjengelig via ett annet soverom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente eller oppdaterte tegninger for den aktuelle andelen. Det er også gjennomført ombygging og tilbygg som ikke fremkommer i tilgjengelig dokumentasjon. I det oversendte materialet er det ikke mulig å identifisere godkjente byggetegninger eller ferdigattest som omfatter disse endringene. Dette bør fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
08.6.2026	Morten Bratberg	Takstingeniør
	Juliana Irina Spies Perminow	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hallagerbakken 80 A

Hjemmelshaver
Hallagerbakken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG	948758946		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Perminow Juliana Irina Spies

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
99	230 900	18 550	*31.12.2025*	211 760	*31.12.2025*

Kommentar
Andel gjeld/formue og opprinnelig innskudd er gitt av forretningsfører.

Årsregnskap

Regnskapsår	0		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar
Årsregnskap er ikke gjennomgått av undertegnede. Henviser til prospekt for denne type info.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Hallagerbakken borettslag i et etablert boligområde med interne gangveier og begrenset biltrafikk. Området har flere lekeplasser og nærliggende idretts- og utearealer som brukes av beboerne. Det er gangforbindelser til turstier i retning fjorden, med tilgang til badeplasser som Hvervenbukta og Fiskevollbukta. Daglige innkjøp kan gjøres ved blant annet Kiwi og Meny i nærområdet. Holmlia senter ligger innen kort avstand og har blant annet vinmonopol, apotek, helsetjenester, bibliotek og øvrige servicetilbud. Det finnes også en søndagsåpen dagligvarebutikk i gangavstand. Lambertseter senter og Kolbotn Torg ligger innen rimelig kjøreavstand og har et bredere utvalg av butikker og tjenester.
Kollektivtilbudet i området er godt utbygd. Holmlia stasjon ligger om lag 1 km fra boligen og har tog- og bussforbindelser mot Oslo og øvrige områder. Bussforbindelser finnes også fra Hallagerbakken og Sloreåsen, med reisetid til Oslo sentrum på rundt 15 minutter.
Boligen sogner til Hallagerbakken barneskole og Holmlia ungdomsskole. Det finnes flere barnehager i nærområdet, samt videregående skoler som Bjørnholt og Lambertseter innen rimelig avstand. Området har tilgang til ulike fritids- og rekreasjonsmuligheter, både i nærliggende grøntområder og langs fjorden. Det finnes idrettsanlegg, turstier, svømmehall, treningssenter og ulike aktivitetstilbud i området. Søndre Aas gård, fotballbaner og andre nærmiljøtilbud ligger også innen kort avstand. Grønmo golfbane ligger omtrent 10 minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei og private internveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedr. reguleringsplan for område/eiendommen.

Om tomten

Eiet tomt på 47.733 kvm som tilhører borettslaget. Tomten er opparbeidet med asfalterte gangstier, plenarealer, prydbusker og beplantning. Uteområder med sittegrupper og lekeplasser. Asfaltert adkomst til bebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått ved utarbeidelsen av denne rapporten.

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

Kort beskrivelse av bebyggelsen

Rekkehus over 2 etasjer. Oppført på støpt grunnmur og betongsåle mot grunn. Tilbygd rom i vest er oppført på leca ringmur med kryprom. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående trekledning i Møre royal. Yttertak av type pulttak tekket med papp. Etasjeskiller i tre.

Parkering

Opplyst at det følger med en parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf	1384486			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.06.2026	Undertegnede fikk oversendt eiers egenerklæring. Denne samsvarer med takstmanns bedømmelse dog jmf. beskrivelse gjort i denne rapporten.	Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Fra Infoland	23.06.2026	Div. eiendomsinformasjon er hentet fra Statens Kartverk. Gjennom Ambita.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	
2	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved

Forutsetninger

arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapporten blir sendt kunde/eier for gjennomlesning og godkjenning før endelig, underskrevet rapport blir utarbeidet. Areal blir oppmålt med Bosch og blir avrundet til nærmeste hele tall. Enkelte boliger, spesielt med vinkler å skråtak kan være vanskelige å måle korrekt. Planavvik og fall på bad blir målt med planlaser Devalt og meterstokk. Tilfeldige målepunkter blir foretatt på etasjekiller. Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert, men hensyntas ved beregning av verdi (dersom markedsvurdering er utført i rapporten). Det kan være vanskelig å se forskjell på moderne laminat og parkett, da disse vektlegges lik i en verdiberegning, anbefales det for interessenter som vektlegger dette, og selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Blir ikke kostandsestimert forhold/bygningsdeler med TG2 i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Kvadrat	Oppdragsnr.	120260071
Addresse	Hallagerbakken 80 A		
Postnr.	1256	Sted	OSLO
Selgers navn	Juliana Irina Spies Perminow		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1989

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

38 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt bad 2013

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kvitteringer

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

ny membran, nye fliser

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

sluk ble skiftet

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

varmekabler og belysning

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

kvitteringer

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

noen nye rør ble lagt i forbindelse med oppussing av badet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

de som har pusset opp badet

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade, tak, vinduer, dører skiftet i borettslagets regi ca 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sikkert tilgjengelig fra styret i borettslaget

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasadefornyelse ca 2010

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sikkert tilgjengelig fra styret i borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

belysning etc i forbindelse med nytt bad (2013) og nytt kjøkken (2017)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

KvitteringerEL sikkerhetsdokumentasjon 2019

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

påbygg under balkong 1994

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Husker ikke

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

garasjeplass i felles garasje hører til rekkehuset

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.06.2026

Signert av *Juliana Irina Spies Perminow*

Initialer selger:
J P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Hallagerbakken 80A, 1256 OSLO**	
Dato for energimerking **07.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328227**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80908695**
Gårdsnummer **185**	Bruksnummer **43**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1982**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **175,05 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **175,05 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 545 kWh**



Hallagerbakken 80A, 1256 OSLO

Detaljering

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

Hallagerbakken 80A, 1256 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 på varmeanlegg

Tiltak 24: 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 25: 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.

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

Oppegård Eiendomsmegling AS
v/Erik Tenden Nyborg
Strandliveien 4, 1410 KOLBOTN
E-post: erik.nyborg@privatmegleren.no

Deres ref.: 120260071 . Vår ref.: 0471-1-1101 Dato: 12.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hallagerbakken borettslag
Organisasjonsnr:	948758946
Andelseier:	Perminow, Juliana Irina Spies
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1101
Adresse:	Hallagerbakken 80 A, 1256 OSLO
Andelsnummer:	99
Gnr.	185
Bnr.	43

Borettsinnskudd: Kr. 230 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1384486.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energiavregning: Ja (leveres av Ista med avregning pr 31.12.) Individuell måling av varme og varmtvann. De som bor i rekkehus får egen avregning direkte fra Hafslund Fjernvarme, på samme måte som for strøm. For blokkene føres eget fordelingsregnskap. Borettslaget har parkeringsplassertil utleie oppe på garasjetaket. Boligselskapets hjemmeside: www.hallagerbakken.no Nøkler/skilt:Ansvarlig for skiltbestilling er styret. Andre eventuelle merknader: - Samlet plan for utbygging av husene. Spørsmål om planen kan rettes til styret. Andelseiere som har bygget ut har selv ansvar for bygningsmessige feil/mangler i tilknytning til tilbygget. OBS! VIKTIG! Borettslagets fellesgjeld er plassert i et NIBOR-lån i Danske Bank. Nedbetalingsplan reforhandles jevnlig (ca. 1 gang i året). Send melding til rådgiver: daniel.walter@obos.no ved planlagt salg i dette Brl. Felleskostnader og leietillegg for påbygg øker med 6% fra 1.1.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenr.:	84503841494
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	0,00%
Restsaldo	42 750 000,00
Innfrielsesdato:	02.01.2025
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Ingen avtale om avdragsfrihet

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 941,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	228,00	
TV/koll.Bredbånd	499,00	
Felleskostnader	6 214,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	457,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 779,-
Annen formue:	18 550,-
Gjeld:	211 760,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Danske Bank**
Lånenummer:	84503841494
Restsaldo:	209 311,55
Kapitalkostnader:	
Ingen avtale om avdragsfrihet	

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 209 311,55,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader 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 Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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 pr. 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.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Hallagerbakken borettslag

Generalforsamling 2026

Innkalling – Årsrapport – Regnskap



Onsdag 22. april 2026 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole.

Registreringsblankett for generalforsamlingen

Fyll ut og levers hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

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

Eierens adresse: *Hallagerbakken* .....

Leilighetsnummer: .....

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

Fullmakt

Eier gir hermed fullmakt til

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

å møte på generalforsamlingen i Hallagerbakken borettslag.

Eierens underskrift og dato

....
(Eiers underskrift) (Dato)

Til andelseierne i Hallagerbakken borettslag

Velkommen til generalforsamlingen

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hallagerbakken borettslag avholdes
onsdag 22. april 2026 kl. 18.00 på Hallagerbakken skole (Samlingssalen).

Til behandling foreligger:

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

2 ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2025
   - A) Årsrapport og regnskap for 2025
   - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

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

4. INNKOMNE FORSLAG
   – ingen innkommende forslag i år –

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

Oslo, 11.02.2026
Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Trond Kråkenes /s/

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

2. Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A
Nestleder	Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E
Styremedlem	Julie Howden	Hallagerbakken 92 A
Styremedlem	Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C
Styremedlem	Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32 F
Varamedlem	Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H
Varamedlem	Jenny Diaz	Hallagerbakken 52
Varamedlem	Tor Kjærstad	Hallagerbakken 64 F
Varamedlem	Maria Ashraf	Hallagerbakken 36

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Thomas Olsen.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Inntekter
Driftsinntekter i 2025 var til sammen kr 16 925 330,- og ligger ca 640.000,- over budsjettert beløp. Utfakturering av elbil-ladestrøm og offentlige tilskudd utgjør mesteparten av andre inntekter, i tillegg kommer utleie og nøkkelsalg.

Kostnader
Driftskostnadene i 2025 var til sammen kr 12 499 256,- og ligger ca 1.130.000,- under budsjettert beløp.

Regnskapet viser god kostnadskontroll og utgiftsveksten skyldes i all hovedsak prisvekst hos samtlige leverandører. Betydningen av prisveksten blir synligere, dersom man sammenligner budsjettforventninger for 2026 med regnskapstall for fjoråret. Prisutviklingen vi har sett i 2025 blir bedre synliggjort ved et slikt to-års-perspektiv.

- Personalkostnader ligger godt under budsjettert beløp grunnet offentlige tilskudd til forårets sommerprosjekt. Vi forventer å måtte ta mer av disse kostnadene selv i 2026.
- Utgifter til konsulenthonorar ligger langt over budsjettert beløp. Dettes veies opp ved at både utgifter til drift og vedlikehold ligger vesentlig under budsjettert beløp.
- Kostnadsutvikling på konsulenthonorar og drift og vedlikehold viser at borettslaget nå får mindre for samme penger eller må betale mer for samme leveranse.
- Forsikringspremien ble lavere enn budsjettert. 2025-pris ligger 41 000,- under 2024 pris, etter en anbudsprosess.
- Kommunale avgifter har steget kraftig de siste årene. I år øker dem noe saktere enn tidligere år, dog fremdeles langt over generell prisstigning.
- Energiutgifter ligger stabil, men noe høyere enn budsjettert beløp som følge av økt elbil-lading. Sistnevnte medfører imidlertid også økte inntekter for borettslaget.
- TV- og bredbåndsutgifter har økt med ca 80.000,- i fjor og fortsetter å stige i 2025.
- Andre driftskostnaden ligger langt under budsjettert beløp.

Borettslagets NIBOR-lån i Danske Bank har kvartalsvise avdrag. Finanskostnader påløper seg på omtrent 600 000,- pr kvartal.

Resultat
Årets resultat foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

Se orienteringen senere i innkallingen.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen. Budsjettet er basert på bokførte tall for inneværende år, og vi har tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse.

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

Vi merker oss:

- Felleskostnader justeres med 6% fra 01.01.2026.
  Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret.
- Kostnadene til sommerjobbprosjektet er tilbake da vi ikke samarbeider med bydelen i 2026 om dette.
- Premieendringen på forsikringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken vår.
- Styrehonorar er justert med ca. 1,7% (godt under konsumprisindeksen/lønnsveksten).
- Utgifter til drift og vedlikehold er budsjettert noe høyere enn fjorårets nivå.
- Kommunale avgifter øker fremdeles mer enn øvrig prisvekst. Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 6 % for renovasjon, 4,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.
- Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.
- Forretningsførerhonorar for 2026 er budsjettert med 260 000,-. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.
- Andre driftskostnader er budsjettert økt som følge av generell prisvekst.
- Finansinntekter er forsiktig budsjettert og vil sannsynligvis ligge høyere enn lagt til grunn i budsjettet.
- Finanskostnader budsjetteres på samme nivå som i fjor. Kvartalsvise avdrag på 500 000,- er avtalt med banken og rente pr kvartal estimeres til omtrent 600 000,-. Vi bruker ca. ¼ av inntektene våre til renter og avdrag på gjelden. Årsoverskuddet i budsjettet er *før* avdragene på lånet er betalt. Styret har budsjettert med et overskudd på kr 1,8 mill.som er en akseptabel risiko i forhold til vår likviditet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjettet er basert på 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. Tillegg for TV/Bredband holdes foreløpig uendret på 560,- pr måned.

Styret tar sikte på å vurdere om ytterliggere økning er nødvendig mot sommeren.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Hallagerbakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 3. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Informasjon om årsregnskapet

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 375 708**	**3 321 930**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 317 960	618 143
Tilbakeføring av avskrivning	14	117 753	123 624
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	47 250 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 000 000	-48 925 225
Innsk. øremerk. bankkto		-11 325	-12 764
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**424 388**	**-946 222**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 800 096**	**2 375 708**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 775 210	3 455 052
Kortsiktig gjeld		-975 114	-1 079 343
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 800 096**	**2 375 708**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 019 691	15 253 632	16 035 000	16 974 000
Andre inntekter	3	905 639	315 506	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**16 925 330**	**15 569 138**	**16 285 000**	**17 224 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-138 807	-113 189	-418 000	-400 000
Styrehonorar	5	-590 000	-577 000	-590 000	-600 000
Avskrivninger	14	-117 753	-123 624	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 375	-14 000	-16 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-249 805	-240 195	-254 000	-260 000
Konsulenthonorar		-653 200	-84 964	-260 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-3 571 217	-4 245 256	-4 409 000	-3 900 000
Forsikringer		-926 032	-811 427	-967 000	-990 000
Kommunale avgifter	8	-3 233 468	-2 971 742	-3 314 000	-3 389 000
Energi/fyring	9	-481 863	-488 153	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 509 781	-1 429 916	-1 498 000	-1 543 000
Andre driftskostnader	10	-1 011 955	-1 564 724	-1 453 000	-1 405 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 499 256**	**-12 664 189**	**-13 629 000**	**-14 202 000**
DRIFTSRESULTAT		**4 426 074**	**2 904 949**	**2 656 000**	**3 022 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	93 333	133 632	30 000	60 000
Finanskostnader	12	-2 201 447	-2 420 438	-608 000	-2 192 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 108 114**	**-2 286 806**	**-578 000**	**-2 132 000**
ÅRSRESULTAT		**2 317 960**	**618 143**	**2 078 000**	**1 840 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 317 960	618 143		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 100 000	89 100 000
Tomt		2 223 817	2 223 817
Andre varige driftsmidler	14	560 382	678 135
Aksjer og andeler	15	3 300	3 300
Øremerkede bankinnskudd		476 760	396 451
SUM ANLEGGSMIDLER		**92 364 259**	**92 401 703**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	16	0	40 567
Forskuddsbetalte kostnader		20 716	0
Andre kortsiktige fordringer		0	14 000
Driftskonto OBOS-banken		735 637	2 004 429
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 256	0
Innestående i andre banker		859 379	212 098
Sparekonto OBOS-banken		2 158 223	1 183 957
SUM OMLØPSMIDLER		**3 775 210**	**3 455 052**
SUM EIENDELER		**96 139 469**	**95 856 755**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 219 * 100		21 900	21 900
Opptjent egenkapital		8 225 998	5 908 038
SUM EGENKAPITAL		**8 247 898**	**5 929 938**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 250 000	45 250 000
Borettsinnskudd	18	43 222 100	43 222 100
Annen langsiktig gjeld		444 357	375 373
SUM LANGSIKTIG GJELD		**86 916 457**	**88 847 473**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		293 066	83 993
Skyldige offentlige avgifter	19	2 332	421
Påløpte renter		9 486	12 846
Energiavregning	20	431 346	715 236
Annen kortsiktig gjeld	21	238 884	266 847
SUM KORTSIKTIG GJELD		**975 114**	**1 079 343**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**96 139 469**	**95 856 755**

Pantstillelse	22	90 472 100	92 140 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2026

Styret i Hallagerbakken borettslag

Bjørn Tommy Tollånes /s/ Trond Kråkenes /s/

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

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

Eiendomsskatt	1 588
Felleskostnader	14 310 184
Forretningslokale	175 700
TV/koll.Bredbånd	1 458 540
Nedbetaling	3 336
Tilbakebetalt felleskostnader	-20 016
Leietillegg påbygg	90 359
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**16 019 691**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil	269 711
Nettinnbetalinger	1 200
Nøkler	10 310
Tilskudd	603 518
Utleie	20 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**905 639**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 049
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 130
Påløpte feriepenger	-4 566
Arbeidsgiveravgift	-90 062
SUM PERSONALKOSTNADER	**-138 807**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-590 000
SUM STYREHONORAR	**-590 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 795

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 375**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 269 059
Drift/vedlikehold VVS	-32 802
Drift/vedlikehold elektro	-155 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-723 393
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 717
Drift/vedlikehold brannsikring	-276 215
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 746
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 638
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 969
Egenandel forsikring	-35 000
Kostnader dugnader	-4 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 571 217**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 761
Vann- og avløpsgebyr	-2 055 030
Feie- og tilsynsgebyr	-5 346
Renovasjonsgebyr	-1 166 332
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 233 468**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-428 207
Andre fyringskostnader	-53 656
SUM ENERGI / FYRING	**-481 863**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Annet driftsmateriale	-12 954
Vaktmestertjenester	-490 049
Renhold ved firmaer	-172 313
Andre driftskostnader	-47 670
Kontor- og datarekvisita	-13 167
Trykksaker	-12 804
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-16 220
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 795
Andre kontorkostnader	-40 580
Telefon/bredbånd	-1 914
Reisekostnader, opplysningspliktig	-304
Kontingenter	-48 800
Bank- og kortgebyr	-16 381
Øreavrunding	-6
Velferdskostnader	-3 920
Tap på fordringer	-40 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 011 955**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 860
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 591
Renter bank	2 882
SUM FINANSINNTEKTER	**93 333**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 201 242
Renter på leverandørgjeld	-205
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 201 447**

NOTE 13
BYGNINGER

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

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2023	781 691	
Avskrevet tidligere	-111 670	
Avskrevet i år	-111 670	
		558 351
Huskestativ		
Tilgang 2023	18 250	
Avskrevet tidligere	-10 138	
Avskrevet i år	-6 083	
		2 029
Kopimaskin		
Tilgang 2021	35 213	
Avskrevet tidligere	-35 212	
		1
Ladestasjon		
Tilgang 2016	203 713	
Avskrevet tidligere	-203 712	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**560 382**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-117 753**

NOTE 15
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 22 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 3 300

NOTE 16
KUNDEFORDRINGER

Avsetning tap på krav	-40 567
Kundefordringer	40 467
SUM KUNDEFORDRINGER	**0**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Danske Bank
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 1 år.

Opprinnelig 2024	-47 250 000	
Nedbetalt tidligere	2 000 000	
Nedbetalt i år	2 000 000	
		-43 250 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 250 000**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 256
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 332**

NOTE 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-830 800

KOSTNADER

Fjernvarme	399 454
SUM KOSTNADER	**399 454**

SUM ENERGIAVREGNING	**-431 346**

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

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

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-4 566
Annen påløpt kostnad	-136 557
Annen kortsiktig gjeld	-97 761
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-238 884**

NOTE 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	43 222 100
Pantelån	43 250 000
TOTALT	**86 472 100**

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

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

3. Godtgjørelser

A. Styrehonorar

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

Styremedlemmene får ingen annen kompensasjon for arbeid i styret. Vi foreslår normalt at styrehonorarene *nesten* følger endringene i felleskostnadene eller den generelle lønnsutviklingen.

Forslag til vedtak:
Styrehonoraret for siste styreperiode settes til totalt kr 600 000,-.

B. Andre godtgjørelser

Ingen andre godtgjørelser.

4. Innkomne forslag

Forslag innkommet etter tidsfristen (1/3/2026) blir ikke behandlet på generalforsamlingen.
*Justerings*forslag på sakene som behandles, kan fremmes *skriftlig* på generalforsamlingen.
Send dem gjerne på forhånd til 'styret@hallagerbakken.no'.

Det er ikke innkommet noen forslag fra andelseiere eller styre innen fristen..

5. Valg av tillitsvalgte

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

Valgkomiteens innstilling:

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

Forslag til nytt styre

Styreleder (for 2 år)

• Bjørn Tommy Tollånes	Hallagerbakken 74 A	(På valg. Foreslått gjenvalgt)

Styremedlemmer (for 2 år)

• Trond Kråkenes	Hallagerbakken 80 E	(På valg. Foreslått gjenvalgt)
• Julie Howden	Hallagerbakken 92 A	(Ikke på valg. Sitter til 2027)
• Tom Idar Andersen	Hallagerbakken 84 C	(Ikke på valg. Sitter til 2027)
• Elisabeth Lanseng	Hallagerbakken 32 F	(På valg. Foreslått gjenvalgt)

Varamedlemmer (for 1 år)

• Mareke Decker	Hallagerbakken 96 H	(Foreslått gjenvalgt)
• Tor Kjærstad	Hallagerbakken 64 F	(Foreslått gjenvalgt)
• Hanne Rygg-Winther	Hallagerbakken 96 F	(Ny)
• Thor Johannes Wang	Hallagerbakken 94 B	(Ny)

Valgkomite (for 1 år)

• Kristin Støfringsdal	Hallagerbakken 86 E	(Foreslått gjenvalgt)
• Syvert Feed	Hallagerbakken 78 A	(Foreslått gjenvalgt)
• Aksel Borge Andersen	Hallagerbakken 68 C	(Ny)

Forslag til delegerte til neste OBOS generalforsamling

• Delegat:	Bjørn Tommy Tollånes	(På valg.)
• Vara:	Trond Kråkenes	(På valg.)

Oslo, 22. februar 2026
Valgkomiteen i Hallagerbakken borettslag

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

Orientering om borettslagets drift i 2025

Vi gir her en oversikt over styrets arbeid fra generalforsamlingen i 2025 til mars 2026.

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

Med mer enn 500 beboere jobber vi for å opprettholde et ansvarlig, trivelig og sikkert bomiljø. Dette innebærer at vi håndterer både små og store oppgaver.

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

I siste styreperiode har følgende saker krevd mye av styrets kapasitet:

- Økte priser gjør at økonomi- og likviditetsstyring krever mer tid og energi fra styret.
- De store prosjektene som fremdeles pågår, er utbedringen av takene og etableringen av et felles brannvarslingsanlegg (i blokkene og et par rekkehus). Selv om vi henter inn fagfolk for å håndtere dette, krever slike tiltak mye oppfølging også fra styret.
- Større private byggetiltak krever også oppfølging fra styret.

Økonomien vår: Vi har opplevd økte utgifter, inkludert rentekostnader. Til tross for dette har vi klart å håndtere kostnadene uten dramatiske økninger i fellesutgiftene. Vi følger prinsippet om å arbeide innenfor de midlene vi til enhver tid har tilgjengelig, unngå unødvendige utgifter og balansere investeringene mot nytteverdien.

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

For å berolige de som bekymrer seg for utgiftene: Hallagerbakken klarer å håndtere dagens kostnader med de inntektene vi har – det vil si fellesutgiftene. Dette gjelder særlig når vi velger å ha en moderat økning i fellesutgiftene for å følge noe av prisstigningen.

Styret vil fortsatt følge «tæring etter næring»-prinsippet, søke å unngå unødvendige kostnader og balansere investeringer og pengebruk opp mot nytteverdi.

Styrets oppgaver



Før vi går gjennom de faste punktene for perioden, minner vi kort om hva som er styrets overordnede ansvar og oppgaver:



Lov om burettslag (burettslagslova)

Dato	LOV-2003-06-06-39
Departement	Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Sist endret	LOV-2017-06-16-51 fra 01.01.2018
Publisert	I 2003 hefte 8
Ikrafttredelse	01.01.2004, 01.03.2004, 15.08.2005, 01.07.2006
Endrer	LOV-1960-02-04-2
Korttittel	Burettslagslova – brl

Økonomi:	Det overordnede ansvaret for økonomien, herunder vurderingene, prioriteringene og beslutningene som kan få økonomiske konsekvenser.
Lovverket:	Oppfølging av offentlige lover og regler, samt vedtektene og husordensreglene.
Bygningsmassen:	Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for bygningsmassen og uteområdene.
HMS:	Sørge for at borettslaget følger opp internkontroll. Dette innebærer både at vedlikeholdet gjennomføres i henhold til forskriften, og at tiltak gjennomføres for å unngå skader på personer eller gjenstander.
Bomiljø:	Ansvaret ovenfor, samt måten det blir håndtert på, skal bidra til et godt bomiljø for oss alle.

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

Innflytting: Når en bolig skifter eier eller leies ut (bruksoverlating), involveres styret fordi borettslaget skal godkjenne nye andelseiere og beboere. På visse vilkår har styret også mulighet til å nekte å gi slik godkjennelse. I perioden har vi ikke hatt noen spesielt vanskelige saker knyttet til dette. På nettstedet vårt har vi en artikkel som omtaler slike saker mer generelt: «Når kan styret nekte noen å bli andelseier i borettslaget eller nekte utleie av en bolig?».



Generalforsamlingen: Noen saker er av en slik art at kun generalforsamlingen kan ta beslutninger om dem, for eksempel låneopptak, endringer av de interne reglene (vedtektene og husordensreglene) og vesentlige endringer av boligmassen (selv om tiltaket ikke medfører nye låneopptak). Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi føringer til styret gjennom formelle vedtak.

Det finnes flere aktuelle regler for generalforsamlingen, blant annet om avstemning. Både styret og generalforsamlingen har myndighet innenfor lovverket. For eksempel kan styret forplikte borettslaget for utgifter for flere år fremover, men styret begrenses av «5 %-regelen»: Dersom tiltaket går ut over vanlig forvaltning, fører med seg økonomisk ansvar eller fører til utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det tilslutning fra generalforsamlingen med mer enn ⅔ flertall.

Informasjon til beboerne: Styret legger ut fortløpende oppdateringer og ny informasjon på hallagerbakken.no, slik at beboerne kan holde seg informert selv.

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

Styrekonferansen: Også i år har styret hatt den tradisjonelle styrekonferansen der vi gjemmer oss litt bort en dag og hever blikket på mer langsiktige ting. I år hadde vi fokus på kunstig intelligens og hvordan slike verktøy kan brukes for å effektivisere styrearbeidet. Et av eksemplene viste hvordan vi kan analysere og forstå vår egen økonomi basert på regnskaper og siste utkast til budsjett. På styrekonferansen er også medlemmene i de interne utvalgene våre invitert til deler av programmet. Vi tar sikte på å bygge et så stort team som mulig som bidrar til fellesskapet.

Økonomi og drift

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

Fakturahandtering: Fakturaer slutter ikke å komme, og kontroll av disse innebærer at minst to styremedlemmer må lese og vurdere hver av de ca. 500 fakturaene som mottas hvert år. De fleste fakturaene håndteres på 2–4 min, men noen utløser en del arbeid. Vi anslår at styret alene har brukt ca. 40 arbeidstimer på kontroll og godkjenning av fakturaer, i tillegg til arbeidet som skjer via forretningsfører-avtalen med OBOS.

Likviditetsstyring: Sammen med forretningsfører tilstreber vi å ha oversikt og kontroll. En del av dette innebærer at vi har fulgt opp de senere års råd om å bygge opp en «10–15 % buffer» i likviditeten. Enkelt sagt: vi prøver å ha en reserve som ikke er planlagt brukt av det vi har eller får inn på kontoen.



I siste styreperiode var vi glade for at vi hadde denne reserven i form av penger på konto. Det har gjort at vi har håndtert den ambisjonen vi hadde i 2023–2026 om å greie å finansiere rimelig store vedlikeholdsprosjekter, som å ferdigstille utbedringen av takene på rekkehusene, over det vanlige budsjettet. Men vi må fremdeles forholde oss til at det er «dyrtid», og vi er usikre på om prisene har stabilisert seg på et forutsigbart nivå. Dette gir usikkerhet i pågående og kommende prosjekter.

Når vi ser på årsregnskapet, ser vi et «resultat» som i utgangspunktet ikke bør være i minus. I et borettslag mener vi heller ikke at det skal være for høyt i pluss. Med det mener vi at resultatet skal gå tilnærmet i null. Vi definerer det som pluss/minus 5–15 % av inntektene.

Langtidsplanlegging?: Dette punktet må vi sette opp med spørsmålstegn. Vi prøver selvfølgelig å se noen år fremover for å vurdere kostnadene for mulige vedlikeholdsprosjekter, samtidig som vi drøfter ideer som kan komme i tiden fremover, som solpanel, omlegging av fyringssystemet, fornyelse av rør (fjernvarme, varmt vann, etc.), utvikling av vaktmestertomten – ting som kan være ressurskrevende. Vi har ikke satt opp noe langtidsbudsjett. Likevel er dette saker vi ønsker å gjennomføre, forutsatt at vi har kapasitet og at grunnlaget er på plass. Store tiltak vil normalt bli lånefinansiert, mens arbeidet i forkant med å få en faglig tilstandsvurdering og bistand til å sette opp en tilbudsforespørsel, i utgangspunktet finansieres over driftsbudsjettet.

I siste styreperiode har vi også hatt flere diskusjoner om hvordan vi best kan forholde oss til og håndtere de myndighetskravene som vi forventer kommer angående energieffektivisering, samt at fjernvarmesystemet nå nærmer seg slutten på sin levetid. I sum kan dette bli veldig dyrt for borettslaget.

Energikartlegging: I 2025 ble det gjennomført en energikartlegging av bygningsmassen. Med full økonomisk støtte fra ENOVA og Oslo kommune, gjennomførte Multiconsult as en grundig kartlegging av bygningene, energiforbruk og potensielle og lønnsomme energieffektiviseringer. Det anbefales pt. ingen større umiddelbare oppgraderinger, da de viktigste etterisoleringstiltakene i stor grad allerede er gjennomført. Ytterligere tiltak anbefales tatt ifm. normalt vedlikehold.

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

Varmeregnskapet: I blokkene har vi en avregning av det som kalles «varmeregnskapet». Man betaler et estimert beløp for antatt forbruk og energipris på fjernvarmen, og så blir det foretatt en nøyaktig avregning én gang i året. Historisk sett har akonto-beregningen vært rimelig treffsikker. Estimeringen har de siste årene vært mer krevende. Energiprisene har vært høyere enn historisk snitt og også betydelig mer ustabile. Vi har justert akonto-beløpet flere ganger de siste årene. De siste justeringene har vært i 2022–23 (økt) og 2023–24 (redusert). Det skal sørge for at de berørte andelseierne ikke får en unødvendig stor utgift etter den årlige avregningen. Det sikrer også fellesskapets midler, ved at likviditeten ikke svekkes gjennom året.

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

- Rentenivåene har steget betydelig de siste årene, og med det også våre renteutgifter. Refinansieringen som vi inngikk i 2024, er «fornyet» i 2026, men rentenivå og inflasjon er fremdeles svært usikre faktorer.
- De faste avtalene (forsikring, vaktmester, vekter, elektriker, forretningsfører) holder vi øye med, og vi ber om presiseringer og eventuelt nye tilbud når vi ser at det kan være en god idé. Å be om tilbud gir dessverre ikke alltid en bedre pris enn det vi allerede har, men det signaliserer til leverandørene at vi følger med.
- Vi søker en god balanse mellom rimelig tjenesteyting til andelseierne og ivaretakelse av felles ressurser.
- Dette gjør at vi er noe tilbakeholdne på henvendelser om «å bare sende ut noen for å kikke på …», som normalt koster oss penger, og vi veileder eller setter «krav» til beboeren. Vi betaler for eksempel ikke for å få sjekket en radiator før vi vet at beboeren har luftet den o.l. (For øvrig ble ansvaret for vedlikehold av radiatorer tilbakeført til andelseierne fra 1. januar 2024).
- Vi har redusert frekvensen for miljøcontainer i borettslaget.
- Vi inngikk en avtale med bydelen som gjorde at de finansierte det meste av lønnen til de elste ungdommene i sommerjobbprosjektet vårt i 2023 til 2025 (lønn til de mellom 15 og 19 år). I 2026 finansierer vi alt selv igjen.

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

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

Beboerservice: Det er noen få ting av «kjøp og salg» vi administrerer selv i borettslaget, og det gjøres via tjenesten Beboerservice. Ordningen forenkler kjøp og salg av noen tjenester og gjør dem rimeligere for beboerne, selv om det innebærer mer arbeid for styret. Vi har kortet ned leveringstiden betraktelig og har fått gode tilbakemeldinger på tjenesten.

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



Kabel-tv/bredbånd: Avtalen med Multinett AS og Telia AS om bredbånd, vedlikehold av vår infrastruktur og TV-signaler («kabel-tv») ble revidert i 2023. Avtalen er rimelig lik den vi hadde tidligere, utover en bedre strømmeboks, dobling av bredbåndshastigheten og noen andre mindre forhold.

Vi har gjort noen undersøkelser om det er hensiktsmessig å få innlagt fiber helt inn i stuen (vi har allerede tatt gravekostnadene i forbindelse med asfalteringsprosjektet). I skrivende stund arbeider vi med å avklare dette med Multinett AS/Telia.

Barnehagen: Leieavtalen som Hallagerstua barnehage SA har med oss, innebærer at de har de samme rettigheter og plikter som andelseierne, i den grad det er mulig, og alt som kommer ekstra fordi det er en barnehage, må de selv håndtere. Avtalen gjør at samspillet mellom barnehagen og styret er enklere og mer forutsigbart enn tidligere.

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

Spør heller styret én gang for mye enn én gang for lite, og sjekk gjerne først hva som finnes av svar på hallagerbakken.no og i dokumenter som Byggeveilederen!

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

Det er også enkelte forhold som vi får melding om, eller som vi selv registrerer, som viser seg å være reelle saker, men hvor det blir bestemt at de skal utsettes eller tas i sammenheng med noe annet.

Vedlikehold av bygninger og uteområder

Vedlikeholdsplanen, som ligger på hallagerbakken.no, beskriver hvordan vi tilnærmer oss, planlegger og gjennomfører vedlikehold. Vi sikter mot å revidere den minst én gang i året. Det ble sist gjort i mars 2026. Prioritering av tiltak utover ren drift tar alltid utgangspunkt i denne planen! Vi oppfordrer alle andelseierne om å sette seg inn i vedlikeholdsplanen.

Vaktmestertjenesten: Vår leverandør av vaktmester-tjenester er FaciliTec AS. Borettslaget har en avtale («Vaktmesterordningen») som regulerer tjenestene. Behovet for å avklare og følge opp praksisen rundt ordningen dekkes i en løpende dialog mellom styret og leverandøren. I tillegg til det som er dekket av avtalen, ber vi ofte vaktmesterfirmaet gi tilstandsvurderinger eller utrede saker, samt utføre små og mellomstore vedlikeholdssaker utenfor ordinær kontrakt.



En god tilstandsvurdering gir oss et beslutningsgrunnlag for dialog med forsikringsselskapet, avklaringer om ansvar med andelseier, og kan inngå i tilbudsforespørsler om utbedring og i valg av tiltak.

Uteområdene: I siste styreperiode har vi jobbet for å forbedre bomiljøet og har blant annet gjennomført følgende vedlikeholdsprosjekter:

- Vi har fått på plass to nye informasjonsskilt med oversikt over borettslaget.
- Styret har i samarbeid med vaktmester fulgt opp vedlikeholdet av grøntarealene gjennom hele sesongen for å sikre velholdte uteområder.
- Det er gjennomført en grundig opprydning av småtrær og busker rundt vaktmesterområdet og på arealet ned mot skolen.

El-anlegget: Vi har ikke store problemer med el-anlegget vårt, men tidvis vil det være en jordfeil eller annet som gjør at utelysene (som henger sammen i soner i borettslaget) ikke fungerer. I 2025 har vi sondert og har hatt samtaler med fagfolk om bedre løsninger, men vi vet at det er komplisert (les: dyrt), noe som skyldes måten ledningsnettet ble lagt opp på i kjølvannet av rehabiliteringen av rekkehusene. Vi har også en årlig vernerunde på el-anlegget, noe som gir en liten oppgaveliste som skal håndteres. Dette skjedde også i 2025.

Oversikt over skadde ytterdører/boddører: Flere boddører og ytterdører i rekkehusene er skadet eller i ferd med å bli skadet (avskalling), og noe bør gjøres. Vi har skiftet noen dører og gjennomført noen levetidsforlengende tiltak som kan redde dørene fra oppflising/svelling. Også i 2025 ble noen dører utbedret. Vi har en rimelig oversikt over skadde dører, og de er lagt inn i vedlikeholdsplanen og vil bli gradvis fulgt opp fremover.

Rehabilitering av takene: Vi fikk i 2022 en tilstandsvurdering av rekkehustakene fra to uavhengige firmaer og konkluderte med at den store rehabiliteringen av takene kan utsettes i flere år. Dette forutsetter likevel at vi foretar noen mindre rehabiliteringer, noe som blir dyrt nok. Vi fullførte slike tiltak på ca. halvparten av rekkehustakene i 2023–24, og resten ble fullført i 2025. I 2026 er det bodtakene påhengt rekkehusene som står for tur.

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

Byggesøknader i siste periode har vært, som årene før:

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

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

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



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

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

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

Støy og avfall: Vi har hatt noe problem med at ikke alle respekterer støybestemmelsene i husordensreglementet. Noen har også tatt seg til rette med tanke på plassering av byggematerialer i fellesområdene. Dette skal man søke styret om, noe som også vanligvis blir gjort.

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

Trepleie: Styret har også i 2025 fulgt opp trepleie i borettslaget. Meldinger om potensielt farlige trær har blitt fortløpende vurdert og håndtert. Vaktmesteren har gjennom sesongen utført beskjæring og stell av borettslagets busker og trær som en del av de faste driftsoppgavene.



Vi minner om at busker og hekker skal vedlikeholdes i henhold til Husordensreglene og Uteveilederen. Styret forsøker å følge opp dette jevnlig og varsler andelseiere ved behov for å sikre at uteområdene forblir trygge og velholdte.

Styret planlegger å gjennomføre den store trepleieprosessen i 2026. Du kan lese mer om denne i Uteveilederen.

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

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

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

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

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

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



I slutten av 2023 ble elektronisk registrering innført for all parkering utenfor parkeringshuset. Resultatet av dette, og noen justeringer av praksis, har gitt en betydelig bedre kapasitet for besøkende og fastboende. Dette har også gitt oss bedre oversikt over behovet per i dag.

Vi har registrert over 310 kjøretøy på fastboende per mars 2026. Med fratrekk av 159 kjøretøy med faste plasser i parkeringshuset betyr dette at vi har et behov for beboerne på ca. 150 kjøretøy utenfor parkeringshuset. Det ligger en liten antatt feilmargin her, fordi noen har for eksempel to biler i husholdningen og noen har midlertidige spesialavtaler. Ved generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at beboere og gjester skulle likestilles på parkeringsplassene i borettslaget.

Vi har 58 «frie» plasser på taket, noen få plasser mot Frivillighetssentralen, samt noen plasser som er tilgjengelig for beboere og gjester ovenfor og nedenfor parkeringshuset. De ansatte i barnehagen har mulighet til å bruke parkeringsplassene på dagtid, og noen av plassene benyttes til midlertidige spesialordninger som vi løser ved behov.

Det lille slingringsmonnet vi har av ledige parkeringsplasser, er godt å ha til beboerne, gjester og til vinteren, da det er en evig utfordring med å fjerne og deponere snø.

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

Vandalisme: Vi er i den heldige situasjonen at vi ikke i vesentlig grad har vært utsatt for vandalisme i borettslaget på mange år. Det siste året har det kun vært noen få episoder av tagging, nedrivning av lys på juletreet og velting av søppelbeholdere. Vårt største problem har vært kjøretøy på plenområder som gir kostnader i etterkant, og uvøren bruk av bommene.
Vi har hatt noen mindre hendelser på garasjetaket som vi håper ikke utarter seg.



Dersom man ser noe uhelig mens det foregår, bør man umiddelbart kontakte vekterfirmaet (eller politiet).

Søppelrom/-skur m.m.: Mengden papp og papir har økt merkbart. Det er kun mulig å få tømming av papirbeholdere annenhver uke, som er det maksimale etaten tilbyr i vårt område. Siden det er begrenset plass til flere beholdere uten kostbare utvidelser av søppelskurene, finnes det ingen enkel løsning på kapasitetsutfordringen. For å utnytte dagens kapasitet maksimalt er vi avhengige av at alle beboere:

- bretter og flater ut papp før den legges i beholderen.
- plasserer avfallet i rett beholder.
- bruker alle beholderne, også de som står innerst i rommet.
- benytter returordninger, for eksempel å la leverandører (f.eks. Oda) ta med emballasje i retur.

Det er dessverre utfordringer i enkelte oppganger med feilplassert søppel. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i rutinene. Spesielt ber vi foresatte sikre at barn og ungdom som går med avfallet, kjenner til reglene, slik at vi unngår forsøpling og unødvendige ekstrakostnader for fellesskapet.

Utleie av bodlokalet i HB 86 A/B: Se hallagerbakken.no (Beboerservice) for betingelsene for leie av lokalet. Også i 2025 var lokalet utleid, og det er på ny utleid til juli 2026.

Lekeplassene: Vaktmester har sørget for faste kontroller og nødvendig vedlikehold av sand og utstyr gjennom sesongen. Sommerjobberne har utført renhold av lekeapparatene for å sikre trivsel og god hygiene på uteområdene.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
HMS-arbeidet i borettslaget er i hovedsak integrert med annet arbeid. HMS-planen er vesentlig revidert og godkjent av styret i 2020. Styret gjennomfører årlige hovedvernerunder.

Systematikken og planmessigheten er koblet til de avtalene vi gjør:

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

Vekterselskap: Borettslaget har i dag en avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand AS som leverer vektertjenester. Den nye avtalen ble startet våren 2024, da de også fikk oppdraget med å overvåke brannalarmsystemet vårt. Vekterne går to runder hver dag – én gjennom borettslaget og én rundt garasjeanlegget.



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

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

Kontinuerlig forbedring: Styret har en systematisk tilnærming til HMS og forbedrer denne kontinuerlig. For eksempel blir husker tatt ned i vintersesongen, og vi har stadig nye tiltak for å forbedre trafikksikkerheten i borettslaget.



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

Anlegget ble satt i full drift 2. februar 2024. Viderekobling til vekterselskapet som vi benytter, startet i mai 2024. Et par opplæringsrunder og brannøvelse for beboerne er gjennomført, og det vil komme flere anledninger til å lære seg "systemet". Det er også lagt ut informasjon på hallagerbakken.no.

Det meste skal være på plass, slik at det nå dreier seg om at beboerne har kunnskap om systemet og at vi i styret har en god praksis knyttet til oppfølgingen av anlegget og hendelser.

Kunnskap: Styret publiserer mye nyttig kunnskap på nettsiden vår (hallagerbakken.no). Her finner man blant annet veiledere for oppussing og utbedring av egen bolig og uteområde, informasjon om borettslagets avtaler, regelverk og mye annet som er relevant for beboerne. Vi hadde en krasj på nettstedet vårt i 2025, som har utløst at vi nå rehabiliterer nettstedet. Informasjonen finnes fremdeles der!

Skjeggkre, sølvkre og mus: Vi har hvert år hendelser med skadedyr, og vårt inntrykk er at dette er omtrent likt år for år, med unntak av 2021/22 da vi kun fikk noen få varsler om dette. Vi vurderer løpende behovet for å endre føringer/praksis når det gjelder håndtering av skadedyr generelt og skjeggkre spesielt, men vi har ikke inntrykk av at dette er et stort problem hos oss. Temaet er omtalt i flere artikler på hallagerbakken.no.



Renhold: Renholdsfirmaet rengjør trappeoppgangene gjennom hele året med unntak av juli. Styret minner om at beboerne, i henhold til husordensreglene, selv har ansvar for å holde det rent og ryddig utenfor egen bolig. Søppelhus og avfallsbeholdere blir normalt rengjort av sommerjobberne. Ved behov engasjerer styret også ekstern bistand til dette i løpet av året.

Vi minner spesielt om viktigheten av å knytte søppelposer forsvarlig igjen og plassere dem med knuten opp, slik at innholdet ikke renner ut med fare for dårlig lukt og bakterier. God avfallshåndtering er avgjørende for både hygiene og trivsel i borettslaget vårt.

Brannvern: I siste styreperiode har vi hatt fokus på å etablere god praksis rundt det installerte brannvarslingsanlegget (for blokkene og noen av rekkehusene). I neste omgang vil vi revidere HMS-planen med tanke på om noe kan eller bør forbedres angående brannvern.

El-sparkesykler: Borettslaget har i år arbeidet aktivt gjennom Styrenettverket Holmlia for å begrense uansvarlig kjøring og henslengte el-sparkesykler. Krav om digital fartsbegrensning til gåfart og parkeringsforbud på privat grunn førte til at aktøren Voi midlertidig valgte å trekke seg ut av bydelen, noe som har bidratt til økt trygghet og bedre fremkommelighet i våre fellesområder. Det er flere tilbydere av utleie av elsparkesykler, og dessverre er det fortsatt utfordringer som styret vil fortsette å følge opp.

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

Dugnad: I siste styreperiode hadde vi høstdugnad med eget opplegg for småbarna. De fikk diplom for deltagelse i Miljøpatruljen og en gave fra Rusken. Vi avsluttet dugnaden med tradisjonell grilling og sosialisering.

De siste årene har sommerjobbprosjektet blitt lagt tidlig på sommeren. Samtidig har vi inkludert mer av det løpende vedlikeholdet i avtalen med vaktmesterfirmaet. Dette har ført til at behovet for en egen vårdugnad – og mangelen på egnede arbeidsoppgaver til denne – er betydelig redusert. Inntil videre vil derfor dugnadene bli arrangert etter sommeren.



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

Støy, bråk og konflikter: Vi bor i et rolig borettslag! Men siden vi er over 500 mennesker her, vil det være ulike opplevelser og ulik aksept for hva som er et rimelig lydnivå i et bofellesskap (barn som leker, oppussinger som pågår, hyggelig samvær på en balkong, nødvendig innkjøring med bil). Av og til blir dette saker for styret. Vårt utgangspunkt er husordensreglene og den tilnærmingen som er kommunisert i artikkelen på hallagerbakken.no: «Hva er støy i borettslaget?».
Også i siste periode har vi hatt noen henvendelser som dreier seg om brudd på husordensreglene der styret har vært involvert.

Miljøcontaineren: Borettslaget bestiller miljøcontainer flere ganger i året. Dette er et populært tiltak, men dessverre kastes det mye som ikke skal i containeren, slik som spesialavfall, maling, impregnert trevirke, lyspærer og batterier. Feilsortering i miljøcontainerne gjør tiltaket svært kostbart for fellesskapet. Styret har derfor sett seg nødt til å redusere tilbudet til fire ganger i året.



Vi minner om at privatpersoner kan levere denne typen avfall gratis hos forhandlere eller gjenvinningsstasjoner. Borettslaget har også en tilhenger til utlån/leie, slik at man enkelt kan frakte og levere avfall på egen hånd.

Flagging: Vi følger de offisielle flaggdagene, markerer samenes nasjonaldag og heiser regnbueflagget for å markere mangfold. Styret sørger også for flagging på halv stang ved bisettelser etter varsel. Dette arbeidet utføres av ungdom i borettslaget som har dette som en fast bijobb.

Blomsterkrukker og vanning: Blomsterkrukker med sommerblomster kom på plass også i 2025, og Grøntutvalget har lagt ned en flott innsats med stell av bedene utenfor blokkene våre. For å bevare trivselen og sikre at plantene holder seg gjennom sommeren, oppfordrer styret alle beboere til å bidra med luking og nødvendig vanning i varme perioder.

Julegrantenning: I 2025 kunne vi igjen samles til en tradisjonsrik julegrantenning med sang fra Holmlia Aspirantkor, gløgg og besøk av julenissen. I tillegg sørget vår engasjerte sosialkomité for

ekstra julestemning med adventssamlinger hver søndag. Her ble borettslagets nye bålpanne flittig brukt til hyggelig samvær og adventskos for beboerne.

Vinterlager for sykler: I noen år har beboerne hatt mulighet til å sette fra seg syklene på vinterlager. Styret åpner lageret to ganger om høsten og to ganger om våren for å levere og hente syklene. Tilbudet blir godt tatt imot, og det lagres ca. 30 sykler hver vinter i lagerrommet. Vi har også et skur på vaktmesterområdet hvor man kan leie plass for lagring av kajakk/kanoer.

Sommerjobb: I 2025 kunne vi også tilby sommerjobb til alle ungdommer i alderen 13 til 19 år som bor fast i borettslaget. Vi videreførte samarbeidet med bydelen om sommerjobber for den eldste gruppen, der bydelen finansierte lønnskostnadene. Som et nytt tiltak inngikk vi et samarbeid med Nordskrenten borettslag om gjennomføringen. Dette samarbeidet gjorde det mulig for den eldste ungdomsgruppen å jobbe i to uker (én uke i hvert borettslag), mens den yngste gruppen med deltakere jobbet én uke i vårt borettslag.



Ungdommene utførte gjennom sommeren oppgaver som på en svært god måte supplerte det øvrige vedlikeholdet av uteområdene våre. Prosjektet gir ungdommene verdifull arbeidserfaring med formelle kontrakter og tilpassede oppgaver, samtidig som det styrker tilknytningen til eget nærmiljø. Erfaringen viser at prosjektet er svært vellykket og verdifullt for ungdommene, men det er samtidig en ressurskrevende modell som krever tett oppfølging og administrasjon fra styret.

Vi bor og lever sammen!

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

Å stelle uteområdet utenfor egen bolig betyr også noe for naboene.

Å hjelpe en nabo med litt snømåking eller beskjære hekken er et fint bidrag til både enkeltmennesket og fellesskapet.

Å tipse om en mulighet for barna på en av Facebook-sidene for borettslaget, gleder flere enn de som benytter seg av det.

Å delta i frivilligheten som leksehjelp, natteravn, fotballtrening og å være foreldrerepresentant i foreningsstyrene/skolene osv. bidrar til et godt bomiljø for oss alle.

Takk til hver og en av dere!



Styret, mars 2026

Stemmeseddel 1

Stemmeseddel 2

Stemmeseddel 3

Stemmeseddel 4

Stemmeseddel 5

Stemmeseddel 6

Stemmeseddel 7

Stemmeseddel 8



Hallagerbakken
borettslag

Telefon: 900 12 550

E-post: styret@hallagerbakken.no

Web: hallagerbakken.no

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

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Hallagerbakken Borettslag

---

Møtedato: 22.04.2026
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Hallagerbakken skole

Til stede: 23 andelseiere, 4 representert ved fullmakt, totalt 27 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Daniel Walter.

Møtet ble åpnet av Bjørn Tommy Tollånes.

Konstituering

1. A) **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Marianne Gjertsen Ebbesen foreslått.
   Vedtak: Valgt ved akklamasjon

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

   C) **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Daniel Walter foreslått. Som protokollvitne ble Henriette Børresen foreslått.
   Vedtak: Valgt

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

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

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

---

3. **Godtgjørelser**

A Styret
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 600.000,-.

Vedtak: Vedtatt

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

--- Ingen innkommende forslag i år ---

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder for 2 år

Som styreleder for 2 år ble Bjørn Tommy Tollånes foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.2. Valg av styremedlemmer for 2 år

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

5.3. Valg av varamedlemmer for 1 år

Som varamedlem for 1 år, ble Mareke Decker foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Tor Kjærstad foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Hanne Rygg-Winther foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Thor Johannes Wang foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.4. Valg av medlemmer til valgkomitéen for 1 år

Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Kristin Støfringsdal foreslått.
Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Syvert Feed foreslått.
Som medlem av valgkomitéen for 1 år, ble Aksel Borge Andersen foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

5.5. Valg av delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS for 1 år

Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
Delegert Bjørn Tommy Tollånes
Varadelegert Trond Kråkenes
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.17. Protokollen signeres av

Møteleder
Marianne Gjertsen Ebbesen /s/

Fører av protokollen
Daniel Walter /s/

Henriette Børresen /s/
Protokollvitne 1

Vedtekter

for Hallagerbakken borettslag org.nr. 948758946, v
edtatt 19. april 2023 på ordinær generalforsamling
sist endret 23.04.2025

Kapittel 1 – Innledende bestemmelser

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

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

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

Kapittel 2 - Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 3 - Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 4 – Borett og overlating av bruk

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

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

Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

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

Kapittel 5 – Vedlikehold og bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 6 – Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

Kapittel 7 – Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

Kapittel 8 – Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Vedtak på generalforsamlingen
Generalforsamlingen kan bare fatte vedtak i saker som er nevnt i innkallingen, eller som følger av punkt 8-3.

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

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

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

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

Kapittel 9 – Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapittel 10 – Taushetsplikt og misbruk av myndighet eller posisjon

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

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

Hallagerbakken borettslag

Husordensreglene

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

1. Innledning

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

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

2. Formål og omfang

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

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

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

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

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

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

3. Regler om ro og støy

Innledning

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

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

Følgende hovedregler gjelder:

Nattero

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

Støyende aktiviteter

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

Spesielt støyende aktiviteter

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

Musikk og lydanlegg

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

Barns lek

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

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

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

Praktisering av disse reglene

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

Ved uenighet gjelder styrets vurdering.

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

4. Renhold og orden

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

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

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

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

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

Hageavfall skal fjernes av andelseier og deponeres etter kommunens henvisninger.

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

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

5. Parkering og trafikkforhold

Innenfor bommene

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

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

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

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

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

Noen eksempler:

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

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

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

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

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

Dørene til parkeringshuset skal alltid holdes låst.

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

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

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

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

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

6. Sikkerhet

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

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

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

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

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

Truende atferd fra dyr eller beboere er ikke akseptabelt.

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

7. Bygningsmessige forandringer

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

Dette gjelder også antenner, skilt, katteluker og lignende.

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

8. Utomhus

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

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

Generelle utomhusregler:

Områder som disponeres av andelseier:

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

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

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

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

9. Dyrehold

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 12.06.2026
Kunde: Erik Tenden Nyborg
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534834
Deres ref: 9281874

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 185, BNR. 43.

Vi viser til bestilling av 12.06.2026 for eiendom gnr. 185, bnr. 43.

GNR. 185 BNR. 43

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.01.1981.

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

47711 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

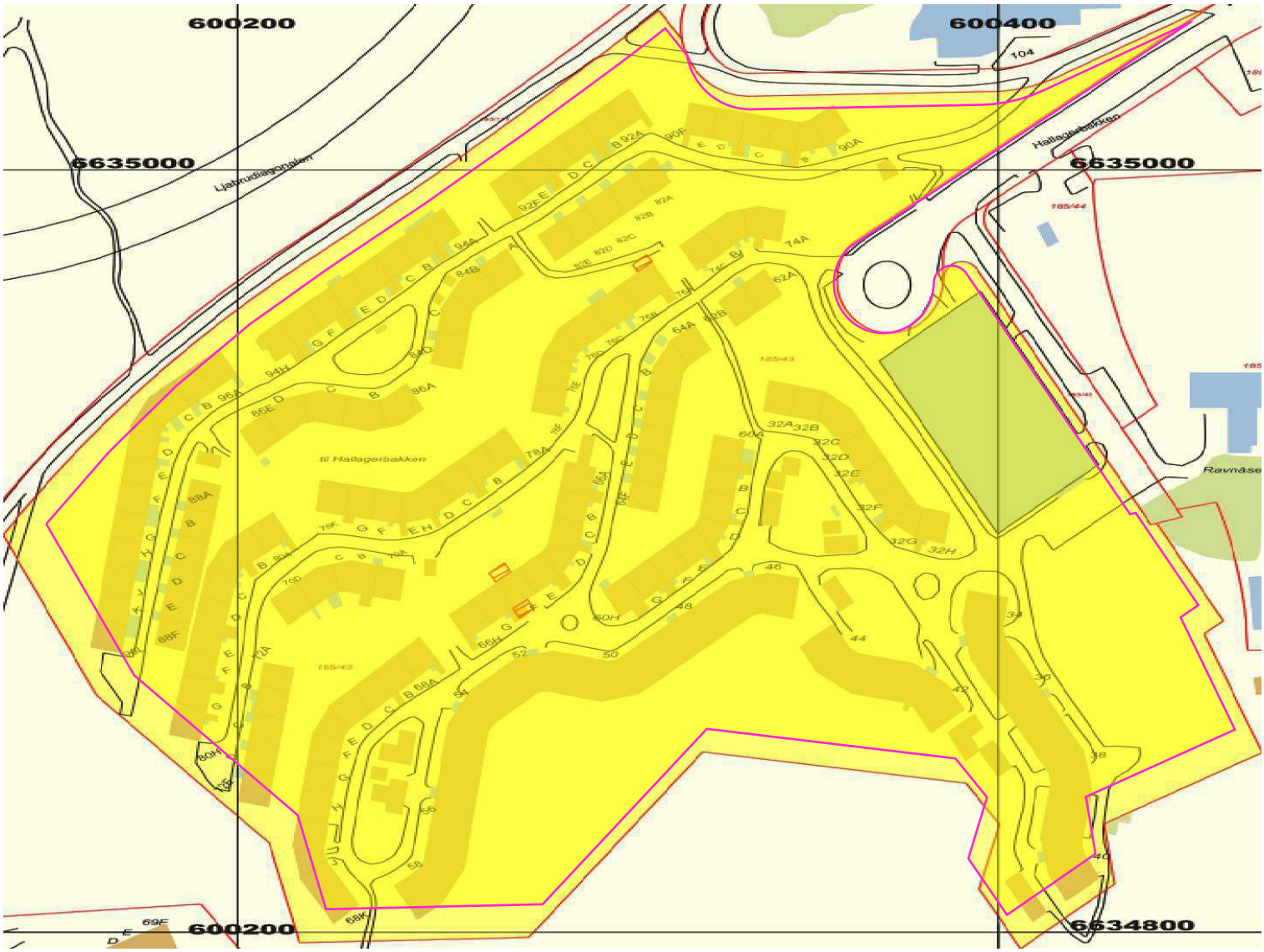
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

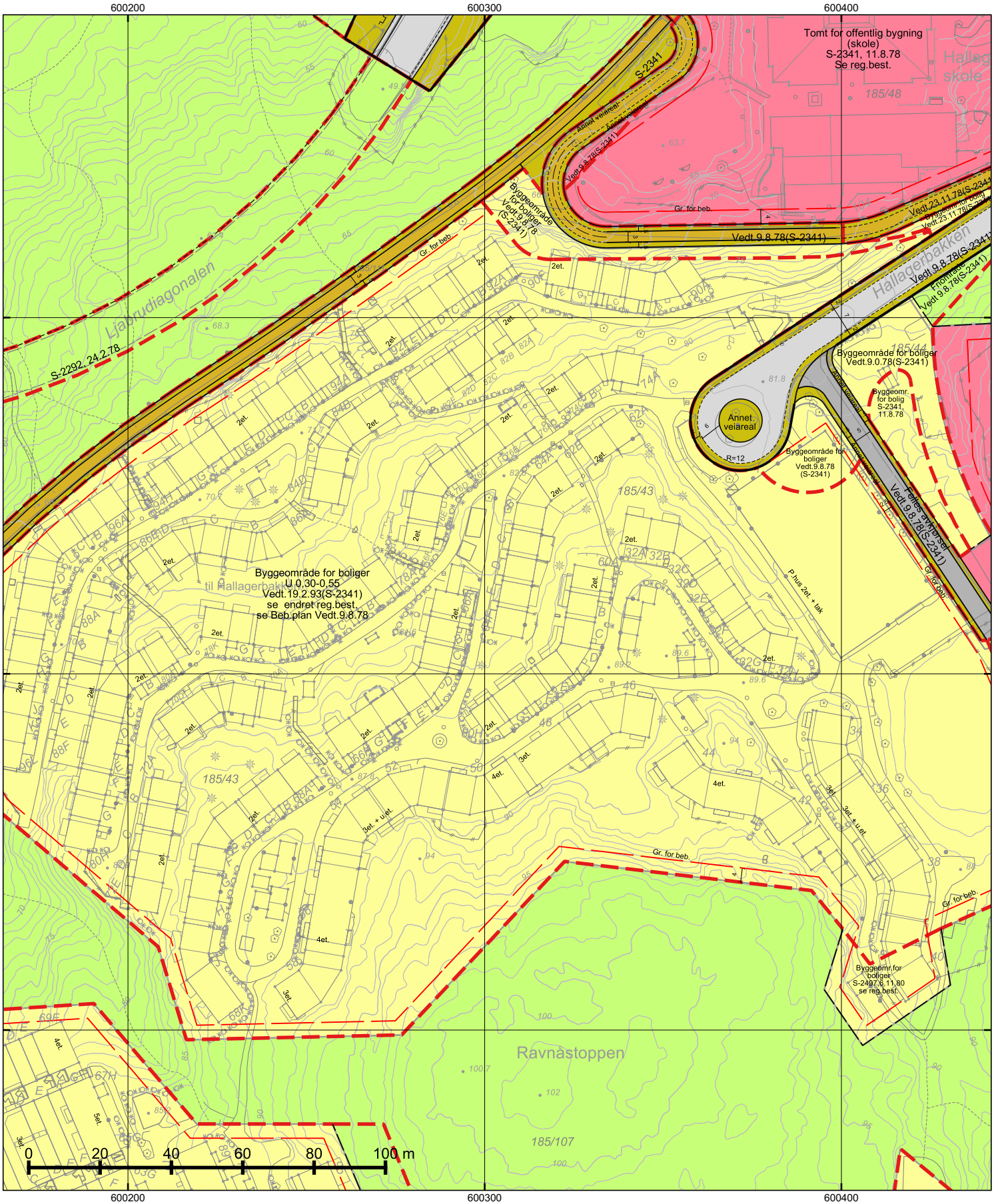
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 159342/ 86534834

Adresse: Hallagerbakken 32

Gnr/Bnr: 185/43

Deres ref.:

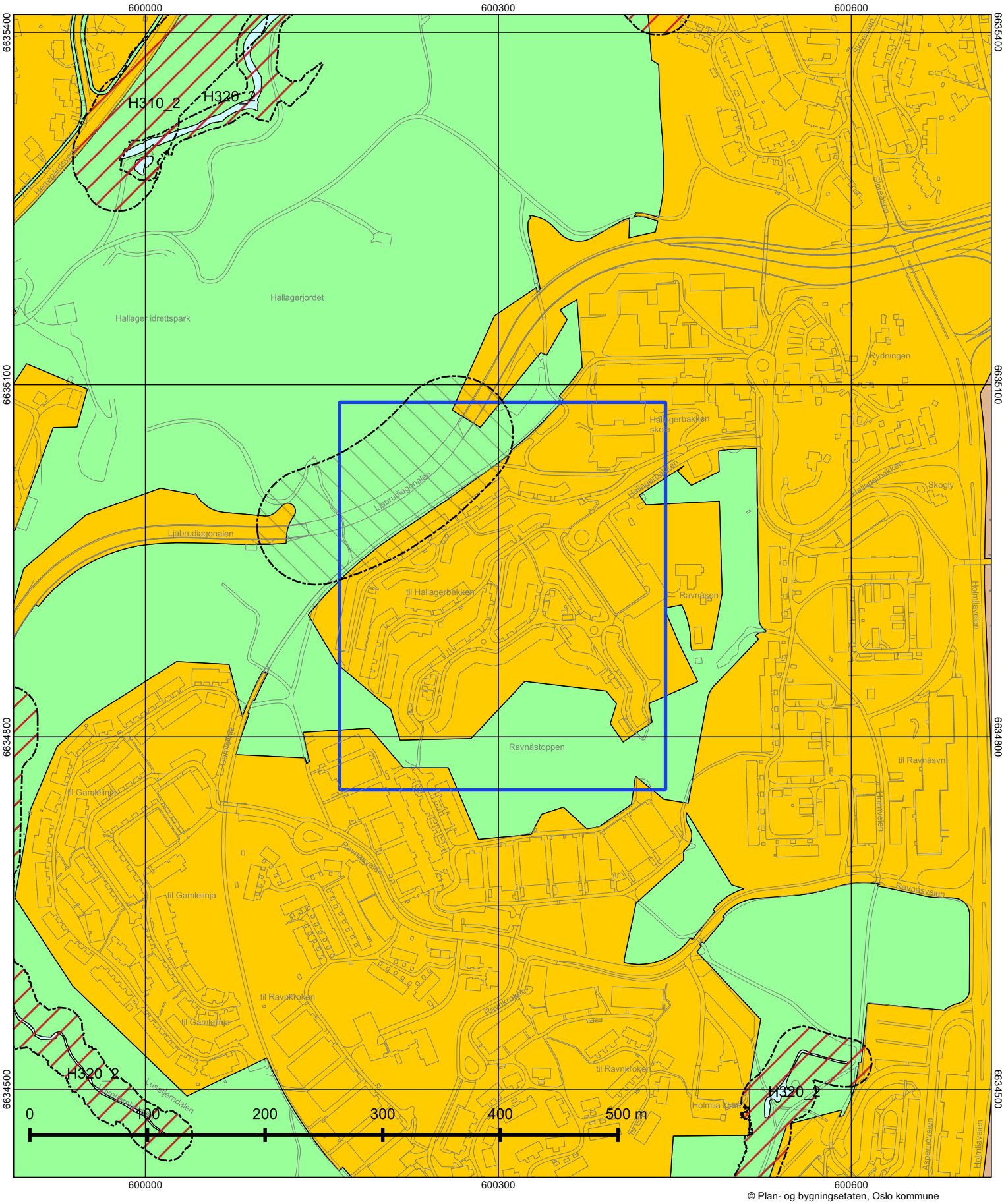
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159342/86534834
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.

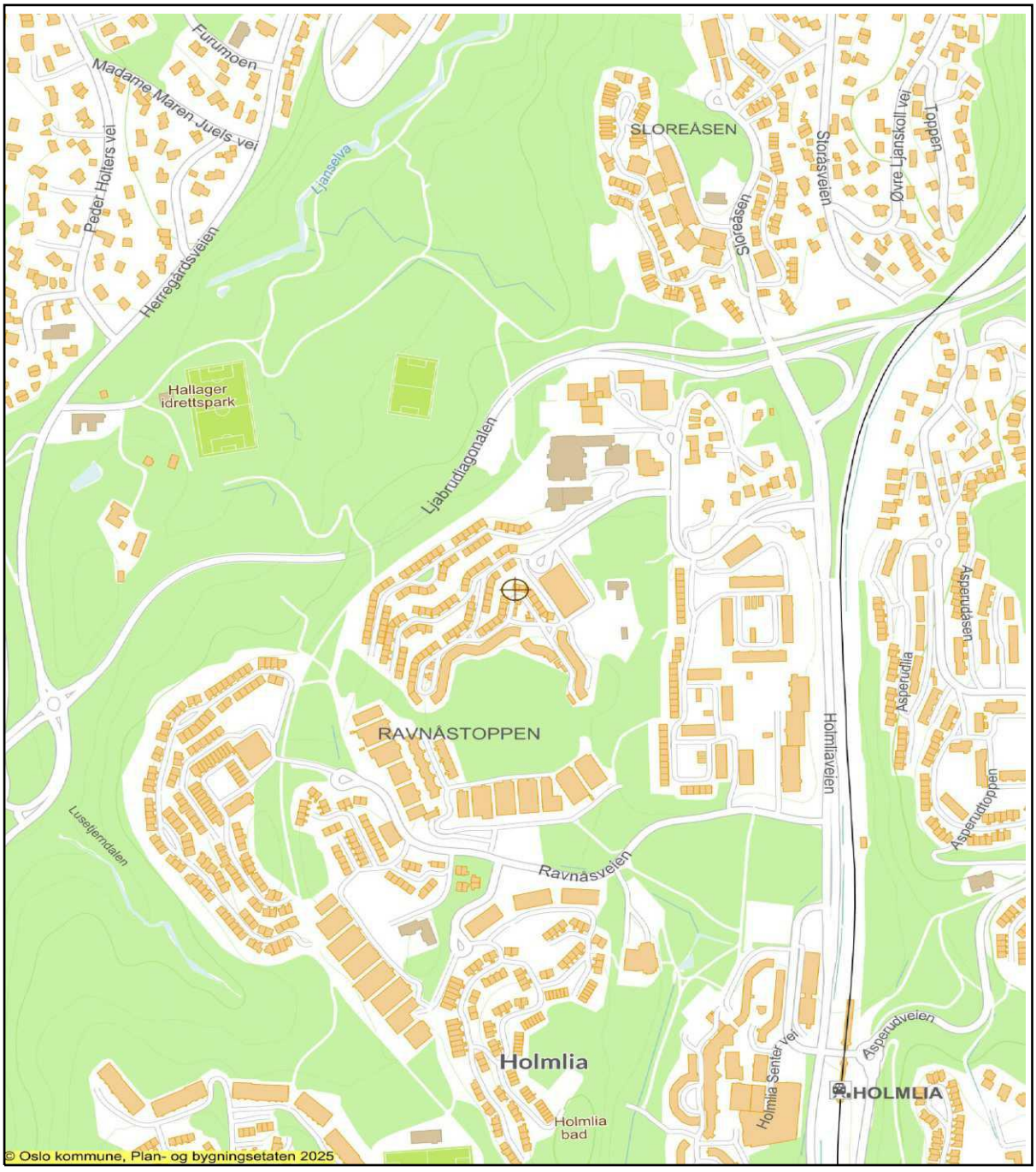
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



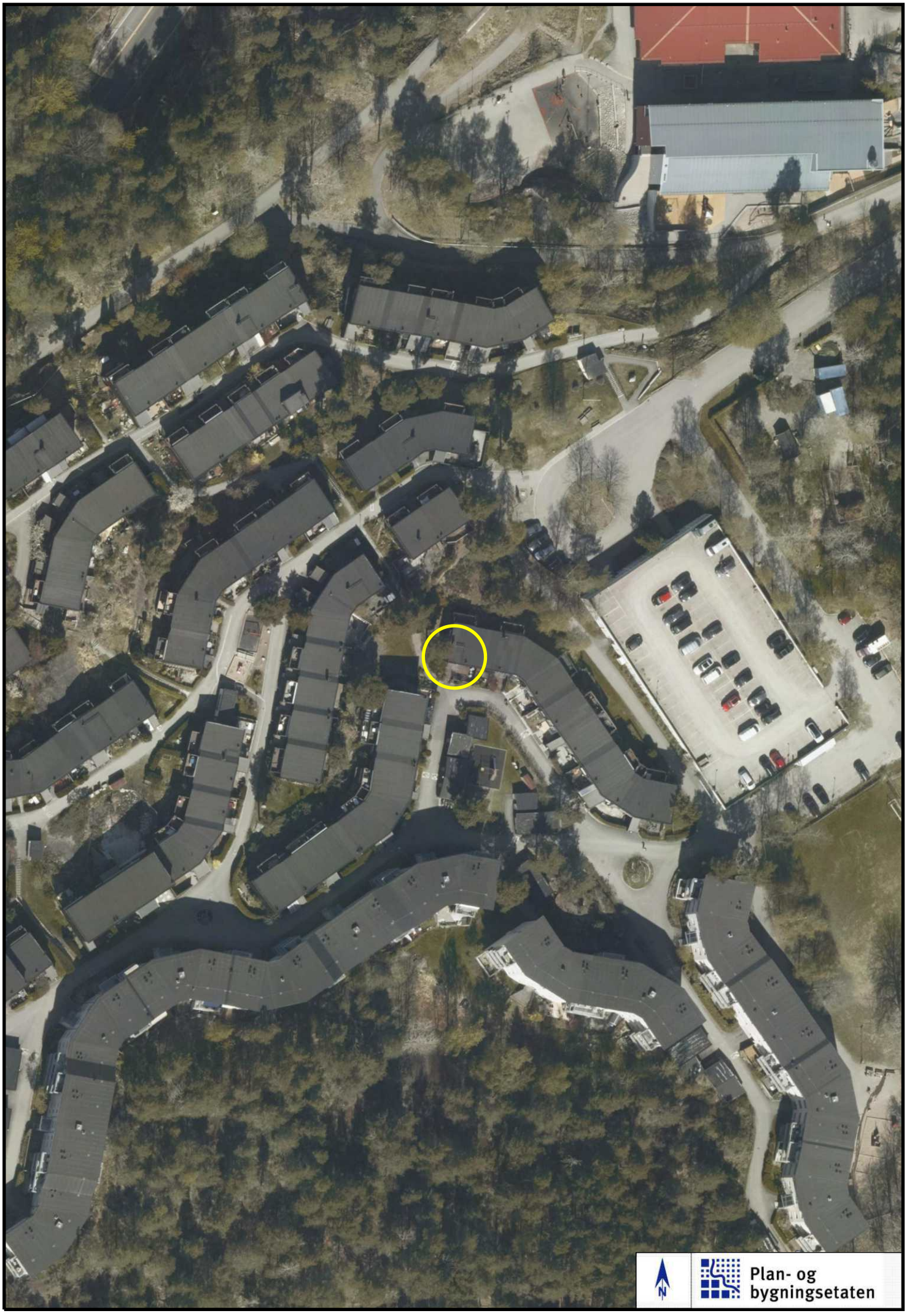
Oversiktskart

Adr.:	Hallagerbakken 32 A	Bydel :	SØ. NORDSTRAND
Gnr bnr :	185 / 43	Skolekrets (2020/2021):	Hallagerbakken



Dato: 12.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Hallagerbakken 32 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 12.06.2026

Oslo

S-2446

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.185, bnr.3 m.fl., Skovbakken og by-parken i Holmlia - byggeområde for boliger, byggeområde for næringsvirksomhet, tomt for offentlig bygning - barnepark, friområde og trafikkområde.

Vedtaksdato: 22.02.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001560
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190384N2, V130679N2, V051288, 2380, 5481, V210181

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 185, BNR. 3 M. FL. - SKOVBAKKEN OG "BYPARKEN" I HOLMLIA – BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER, BYGGEOMRÅDER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - BARNEPARK, FRIOMRÅDER OG TRAFIKKOMRÅDER, OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Skovbakken (unntatt eiendommen gnr. 185, bnr.10).

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges boliger med U 0,30 - 0,40. Antall boliger skal ligge på ca. 200. Minst 40% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje). De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 103.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0,8 i parkeringshus. 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) På areal avsatt for tilhørende anlegg til boligområdene, kan det tillates bygg/anlegg i 1. etasje.

e) Sammen med søknad om byggetillatelse skal det utarbeides plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av byggeområdene. Det skal redegjøres for oppholdsarealene og lekeplassenes størrelse og bruk, samt for gangveier og parkeringsplasser, kfr. bygningsloven med vedtekt for Oslo, paragraf 69.

§ 3. Anlegg for lek bør oppføres samtidig med boligbebyggelsen.

§ 4. Tomt for offentlig bygning (barnepark).
Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

§ 5. Byggeområde for industri og/eller kontor - N 214.

a) Tomtene kan bebygges med inntil 10.000 m2 tilsvarende U 0,6. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn kote + 90,00 og det kan bygges inntil 4 normaletasjer a` 3 m. Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne anleggets art.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal byplansjefen vedta en samlet bebyggelsesplan for områdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo skal det, sammen med bebyggelsesplanen, innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Planen skal vise planering og eventuell beplantning og hvordan eksisterende vegetasjon/terreng kan bevares også i anleggsperioden. Ovennevnte anlegg må opparbeides uten unødig opphold.

Oslo

S-2497

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av Gnr.194 Bnr.1 M.fl. Ravnåsen i Holmlia Oslo. Byggeområde for forretning og industri, tomt for offentlig byggninger,friområder, trafikkområder,trafikkområder m.m.

Vedtaksdato: 06.11.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001611
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V260681N2, V241091, V300781, V051288, V120704N2, V250510, 2380, V040182N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Se endring i § 2 og § 8 i vedt. 25.05.2010 (V250510.doc)
Se endring i § 3 d) For felt A, i vedt.12.7.2004 Nr.2 (V120704N2.doc).
Se endring i § 2 og § 3 i vedt.24.10.1991. (V241091.doc)

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 185, BNR. 6, GNR. 191, BNR.3 M.FL. OG DEL AV GNR. 194, BNR.1, M. FL. - RAVNÅSEN I HOLMLIA - BOLIGOMRÅDER, TOMT FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FORRETNING/INDUSTRI OG/ELLER KONTOR, FRIOMRÅDER, TRAFIKKOMRÅDER M.M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor
- Tomt for offentlige bygninger (sykehjem, barnehage, barnepark, kirke)
- Trafikkområde
- Friområde
- Fellesareal (avkjørsler, parkering og gangveier)

§ 3. Byggeområde for boliger.

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det oppføres inntil 700 boliger U 0,30 - 0,40.
Minst 50% av boligene skal bestå av rekkehus-/småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer (inkl. underetasje) med inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etasjer.
Eventuelle underetasjer i tillegg kan tillates dersom den angitte gesimshøyde ikke overskrides.
Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene være høyere enn:
- felt A - cote 87
- felt B - cote 93
- felt C og E - cote 100
- felt D - cote 93

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1.4 biloppstillingsplasser pr. bolig, hvorav 0.8 i parkeringshus. 1.2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

c) Innenfor området skal det innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

§ 4. Tomt for offentlige bygninger.

a) Barnehage og barnepark.
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer (inkl. underetasje). Det skal opparbeides 10 bilplasser pr. barnehage (4 for ansatte + 6 for besøkende).

b) Sykehjem.
Tomten kan bebygges med sykehjem og personalboliger med brutto gulvflate inntil 4 000 m2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer (inkl. underetasje). Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 73. Det skal opparbeides 0.2 bilplasser pr. ansatt,0.2 bilplasser pr. seng for besøkende og 0.9 bilplasser pr. leilighet.

§ 5. Byggeområde for forretning/industri og/eller kontor.

a) Tomten skal bebygges med forretning med brutto gulvflate inntil 400 m2 og industri og/eller kontor med brutto gulvflate inntil 800 m2. Gesimshøyden skal ikke være høyere enn cote + 90, og det kan bygges inntil 3 normaletasjer a 3 m.

b) Antall biloppstillingsplasser fastsettes i forbindelse med bebyggelsesplanen, kfr. vedtekt til bygningslovens paragraf 69 for Oslo kommune.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy virker sjenerende for de tilgrensende boligområder, samt lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter.

§ 6. Friområder.
I friområdene kan tillates oppført mindre bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene.

§ 7. Trafikkområder.
På gang/sykkelveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc.
Traseen for den gamle Østfoldbanen - "Smålensbanen".

Enhver forandring som berører "Smålensbanens" trase` med tilhørende skjæringer, fyllinger og underganger må godkjennes av bygningsrådet. Mellom felt A og D tillates oppført en broforbindelse over traseen.

§ 8. Felles avkjørsel I er felles for byggeområde for boliger og for tomt for offentlige bygninger (sykehjem og barnehage).
Felles avkjørsel II og fellesareal (parkering og gangvei) er felles for byggeområde for forretning/industri og/eller kontor og tomt for offentlig bygning (barnehage).

§ 9. Fellesbestemmelser.

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo, skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder.
Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser.
Ellers skal det også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden.
Utelagring må ikke finne sted.

Oslo

V090878

Forslag til bebyggelsesplan og mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Hallagerbakken, Holmlia, gnr. 185 bnr. 6 m.fl og gnr. 194 bnr. 1 m.fl.

V090878 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 09.08.1978
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 197802711
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

V190293

Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan - Hallangerbakken BRL.

Vedtaksdato: 19.02.1993

Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten

Vedtaksdokumenter: 199250690

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG.
Endringer er skrevet med fet skrift.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Boligområdet Hallagerbakken:

a) Innenfor de angitte grenser for bebyggelse kan det bygges 175-225 boliger med U0,30 - **0,55.** Minst 55% av boligene skal bestå av rekkehus/småhusbebyggelse i inntil 3 etg. med egen hage og inngang på terreng. De øvrige boligene kan være inntil 4 etg. inkl. underetasje. Gesimshøyden skal ikke for noen av boligene ligge høyere enn kote + 100.

b) For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,4 biloppstillings plasser pr. bolig, hvorav 1,2 plasser skal opparbeides. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette angis/vises på bebyggelsesplanen. Evt. garasjehus skal ha vegger uten åpninger mot bolighus.

c) Innenfor området skal innpasses lekeplasser for barn og plass for serviceanlegg som er nødvendig for boligene.

d) **Rekkehus-/og småhusbebyggelsen kan bygges til og på i henhold til samlet plan.**
Påbygg og tilbygg skal ha samme karakter som eksisterende bebyggelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og detaljer forøvrig.
I en og samme husrekke skal alle utvidelser tilpasses hensyn til nabo og helhetsvirkning. Ved byggemelding av til- og påbygginger av en leilighet skal det derfor også vises planer hvor den byggemeldte utvidelse inngår i en samlet plan for fremtidig utbygging av hele husrekken på den siden hvor det søkes om byggetillatelse.
Alle byggearbeider skal skje i regi av en av borettslaget oppnevnt faglig ansvarlig. Vedkommende blir også ansvarlig for at detaljering, materialvalg og fargesetting stemmer overens med eksisterende bebyggelse.

§ 3. Eksisterende boligeiendommer ved Rydningen

a) Eiendommene kan ved fortetting gis en utnyttelse på U=0,15 - 0,25. Sokkeletasjen kan hvor deretter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. For tomter på 2da eller mer skal bebyggelsesplan/tomtedelingsplan godkjennes før utskilling av enkelttomter eller bygging tillates.

b) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Frittliggende garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farger.

§ 4. Området for offentlig bebyggelse
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etg. + underetasje.

§ 5. Byggeområde for forretninger
Forretningsbygg kan oppføres i inntil 3 etasjer + underetasje med U= 0,6.

§ 6. Tomt for næringsvirksomheter (industri og/eller kontor) N 321

a) Tomten kan bebygges med maks. 6.000 m2 gulvareal tilsvarende U= 0,6. Gesimshøyden skal være maks. kote +77 og det kan tillates inntil 4 normaletasjer (a 3m). Mot gangvei i tomtens sydgrense skal gesimshøyden godkjennes av bygningsrådet.

b) Av- og pålessing må skje på egen grunn. Nødvendig antall biloppstillingsplasser for eiendommens bruk fastsettes etter skjønn av bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 69 med vedtekt for Oslo. Intern kjøretrafikk på tomten skal ikke foregå mellom gangvei i tomtens sydgrense og fremtidig næringsbygg.

c) Bygningsrådet kan forby anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk samt rene lagerbedrifter og særlig trafikkskapende virksomheter. Bygningsrådet skal godkjenne bebyggelsens art.

§ 7. Friområder
I friområdene kan tillates oppført bygninger og anlegg som har naturlig tilknytning til friområdene, f. eks. barnepark med tilhørende anlegg og lekeplasser for boligområdene.

§ 8. Trafikkområder
På gangveiene tillates bare strengt nødvendig bilkjøring for offentlig service, vedlikehold etc. Der gangveien legges i den gamle jernbanetraseen skal denne søkes bevart så langt som praktisk/økonomisk mulig.

§ 9. Felles avkjørsel skal være felles for gnr.185, bnr.18,19,25,31 og 32.

§ 10. Fellesareal (parkering) er felles for byggeområde for forretninger og tomt for offentlig bebyggelse (skole, barnehage).

§ 11. Fellesbestemmelser

a) Før søknad om byggetillatelse kan behandles for hvert enkelt bygg/anlegg skal bygningsrådet ha godkjent samlet bebyggelsesplan for hvert av byggeområdene.

b) I medhold av § 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo skal det sammen med søknad om byggetillatelse innsendes en plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av de forskjellige byggeområder. Det skal særlig vises oppholds- og lekearealer, interne gangveier og parkeringsplasser. Langs sydgrensen av tomt for industri etc. skal det vises en 6m bred beplantet forhage. Ellers skal også vises planering og eventuell beplantning, og hvordan man kan bevare eksisterende vegetasjon, også i anleggstiden. Utelagring må ikke finne sted og heller ikke parkering utenom de viste parkeringsplasser.

Oslo

V231178

Endret reguleringsplan for gang- sykkelvei 9237, Hallagerbakken.

V231178 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.11.1978

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197802710

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-2341

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 11 50 60

SO/BS

KOPI

Oslo, den
4.november 1983.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.185/bnr.43(194/1) Hallagerbakken 80 A-H

Journalnr.
78/3859

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
20.10.83

Bygningens art
Bekkehus

Byggherre
OBOS,Hammersborg torg 1,Oslo 1.

Byggemelder
Hultberg,Resen,Throne-Holst & Boguslawski A/S,Øvre Slotts gate 7,Oslo 1.

Ansvarshavende
Murm.Eivind Normann Nilsen,Boks 280,1601 Fredrikstad.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Utvidelse av balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hallagerbakken 80 A,C-H, rekke 96-110	Gnr.185, bnr.43	84/2044

Byggherre

Hallagerbakken Borettslag
v/Samuelsen
Hallagerbakken 80 C
1256 OSLO 12

Ansvarshavende

Ark. Geir Hessen
Hallagerbakken 80 G
1256 OSLO 12

AS/lw

Dato 19.2.1988

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Ski. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Gnr/bnr: 185/0043
Adresse: Hallagerbakken 80A

Mappenr: 940031879
Jour.nr: 94/031879

Innlev.: 08,06,94

Søknad om byggetillatelse
for arbeid etter plan og bygningsloven, jfr. pbl § 93

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven

- [ ] - driftsbygning i landbruket, § 81
- [ ] - varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- [X] - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19

Til bygningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)	Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)
OSLO	

OK 14·6·94 IJS

Søknaden/meldingen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 185	Bnr. 43	Festenr.	Seksjonsnr.	BYGNINGSENHETS nr 8 0 9 9 8 6 9 5
	Adresse Hallagerbakken 80 A				
Arbeidets art	[ ] Nybygg	[ ] Endring	[ ] Annet	- beskriv	
	[X] Påbygg/ tilbygg	[ ] Riving	[ ] Masseuttak/ fylling		
Byggets art	[X] Bolig	[ ] Bygg med arbeidsplasser	[ ] Annet	- beskriv	
	[ ] Garasje	[ ] Fritidsbolig	[ ] Drifts-bygning		

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)	[ ] Plan- og bygningslov	[ ] Plan	Dispensasjonen gjelder
		[ ] Byggeforskr.	[ ] Forskrifter til AML	
		[ ] Vedtekter		

Vedlegg til bygningsrådet

pbl § 94.3
BF 87 kap. 14

- [X] Gjenpart av nabovarsel
- [ ] Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn
- [X] Fasadetegninger
- [X] Etasjeplan m. romfunksjon
- [X] Snitt
- [ ] Konstruksjonstegninger
- [ ] Statiske beregninger
- [ ] Rapport om grunnundersøkelser
- [ ] Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter

Andre vedlegg

App. 29/6 -94 Igangs.. 31/12 - 94 Tatt i bruk: 22/03 - 95

Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)

F. best nr 324

- [ ] Situasjonsplan
- [ ] Etasjeplan m. romfunksjon
- [ ] Snitt
- [ ] Fasader
- [ ] Dokumentasjon klima
- [ ] Dokumentasjon støy
- [ ] Uttalelse fra AMU/verneombud

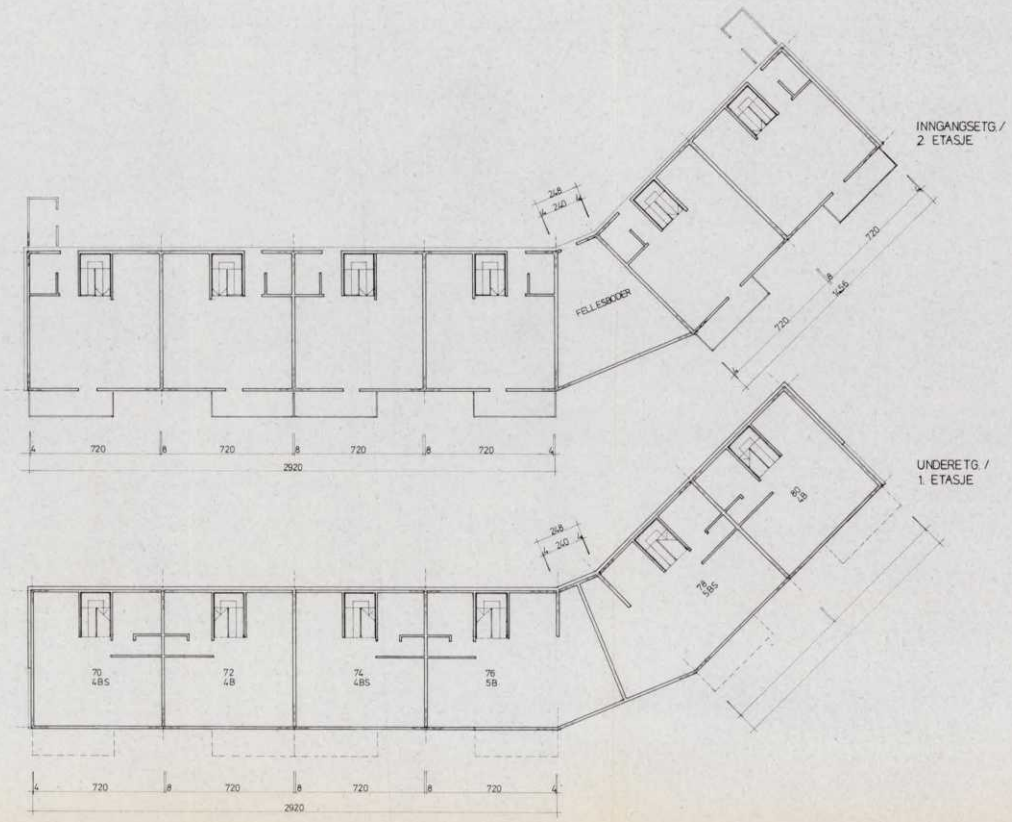
Andre vedlegg

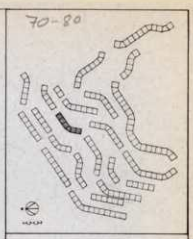
Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Byggherre	Søker/melder
Navn: Aleksej Perminow	Navn: Thv O. Thorbjørnsen
Adresse: Hallagerbk. 80 A	Adresse: Hallagerbk. 70 B.
Postnr.: 1256 Poststed: Oslo Tlf.:	Postnr.: 1256 Poststed: Oslo 12
[ ] Enkeltperson [ ] Offentlig virksomhet [ ] Selskap/lag/sameie	Tlf.: 22 11 48 00
Dato: Underskrift: Aleksej Perminow	Dato: 18.4.94 Underskrift: Thv O. Thorbjørnsen

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1





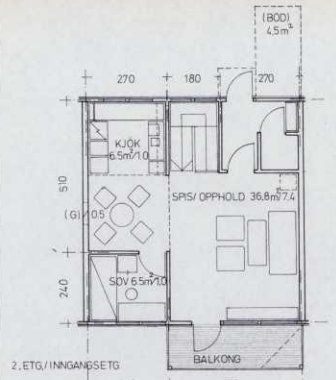
OBOS anl. 471

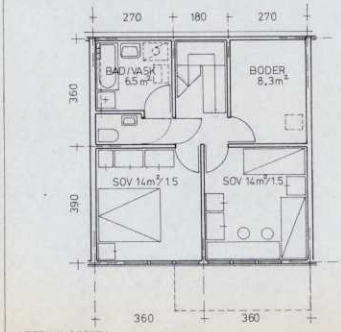
HALLAGERBAKKEN
PLAN HUSREKKE 70-80

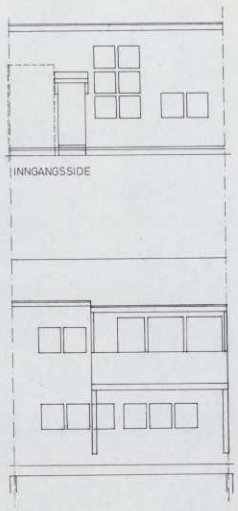
1:200

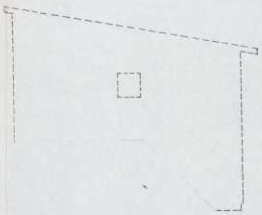
1.12.'78

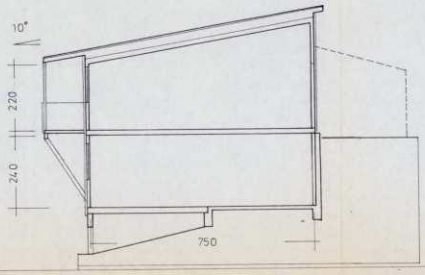
777-197



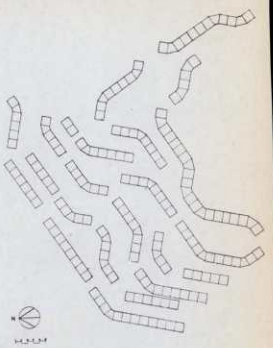








AREAL	108 m²
BIROM	10m²
HB. LEIEAREAL	98m²



2

A · 1.12.78 · KF · ny tegn./ erstatter 777·105

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

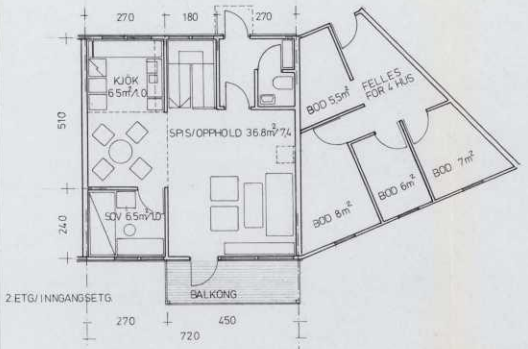
ARKITEKTENE HULTBERG RESEN · THRONE HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 7 OSLO 1 TELEFON 33 32 11 - 33 32 12 - 33 33 27

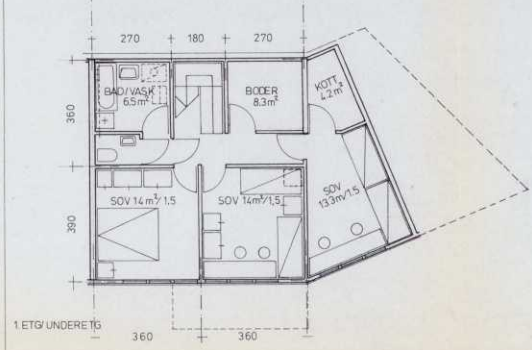
OBOS anl. 471
HALLAGERBAKKEN

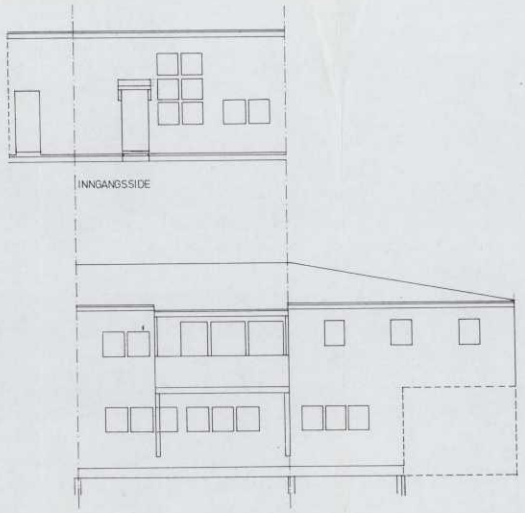
Se Skjønna-tegn 4B endret 64-68.

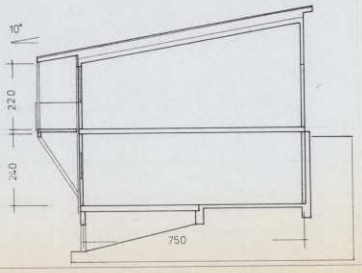
HUS type 4B (G)

TEGNET		MÅL	1:100
KONTR.			
MÅL 1		DATO	1·12·78
		TEGNING NR.	777·159
		REV.	A

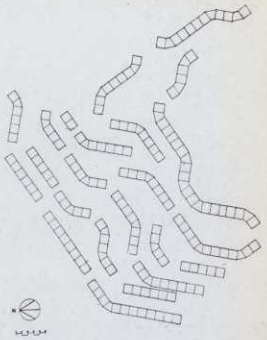








AREAL	126 m²
BIROM	12 m²
HB LEIEAREAL	114m²



3

A · 1·12·78 · KF · ny tegn/erstatter 777·107

REV	DATO	SIGN	KORREKSJON

ARKITEKTENE HULTBERG · RESEN · THRONE-HOLST & BOGUSLAWSKI A/S
ARKITEKTER MNAL
ØVRE SLOTTSGATE 7 · OSLO 1 · TELEFON 33 32 11 · 33 32 12 · 33 33 27

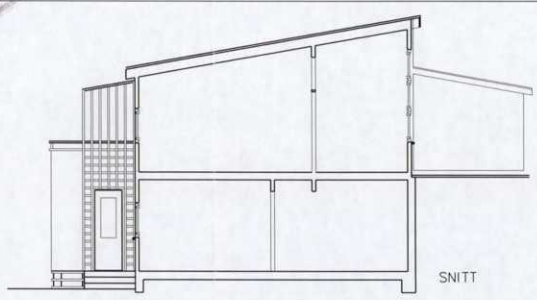
OBOS anl. nr. 471
HALLAGERBAKKEN

Se tilleggsliste 5B endret 64-68.

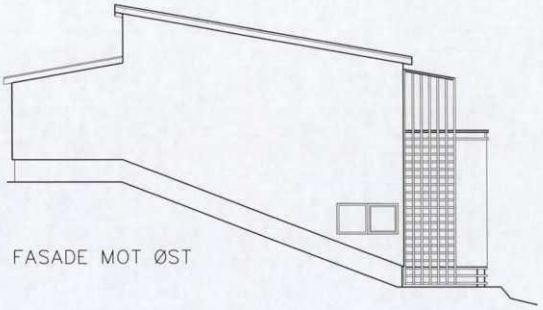
HUS type 5B

TEGNET	
KONTR	
MAL 1	1:100
DATO	1·12·78
TEGNING NR	777·161
REV	A

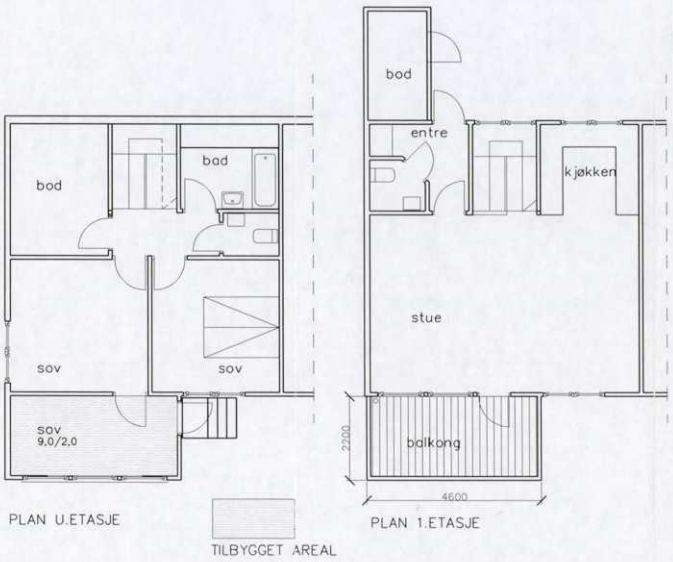
MOTTATT
08. JUN. 94
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



SNITT



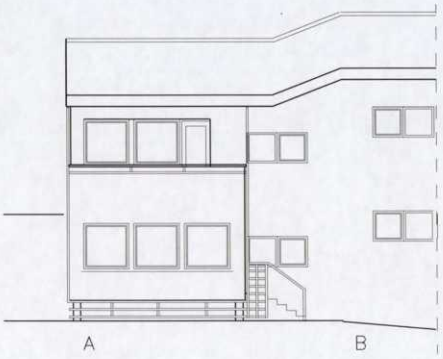
FASADE MOT ØST



PLAN U.ETASJE

TILBYGGET AREAL

PLAN 1.ETASJE



FASADE MOT NORD

TILBYGG UNDER BALKONG Familien Perminow HALLAGERBAKKEN 80 A Ark.MNAL Thor O. Thorbjørnsen	plan/snitt 1:100		dato 14.04.94	03

TILBYGG UNDER BALKONG Familien Perminow HALLAGERBAKKEN 80 A Ark.MNAL Thor O. Thorbjørnsen	fasader 1:100		dato 14.04.94	04

Hallagerbakken 80A

Nabolaget Hallagerbakken - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Hallagerbakken skole (1-7 kl.) 321 elever, 18 klasser	4 min 0.3 km
Lusetjern skole (1-7 kl.) 243 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Rosenholm skole (1-7 kl.) 284 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Holmlia skole (8-10 kl.) 340 elever, 19 klasser	12 min 0.9 km
Hauketo skole (8-10 kl.) 340 elever, 30 klasser	5 min 2.5 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	6 min 3.9 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	12 min 6.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ravnkroken Linje 77	5 min 0.4 km
Holmlia stasjon Linje L2, L2x	13 min 1 km
Ljabru Linje 13, 19	5 min 2.5 km
Mortensrud Linje 2, 3	8 min 4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 9.7 km

BARNEHAGER

Hallagerstua barnehage (1-5 år) 28 barn	4 min 0.2 km
Hallagerbakken barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Sloreåsen barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Joker Holmlia	6 min
Kiwi Holmlia Sentervei	13 min

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

Holmlia Kjøpesenter	12 min
Apotek 1 Holmlia	11 min
Holmlia Vinmonopol	12 min

SPORT

Ravnåsen ballplass	4 min
Hallagerbakken skole	4 min
Lia Trening	11 min
Holmlia Bad	11 min

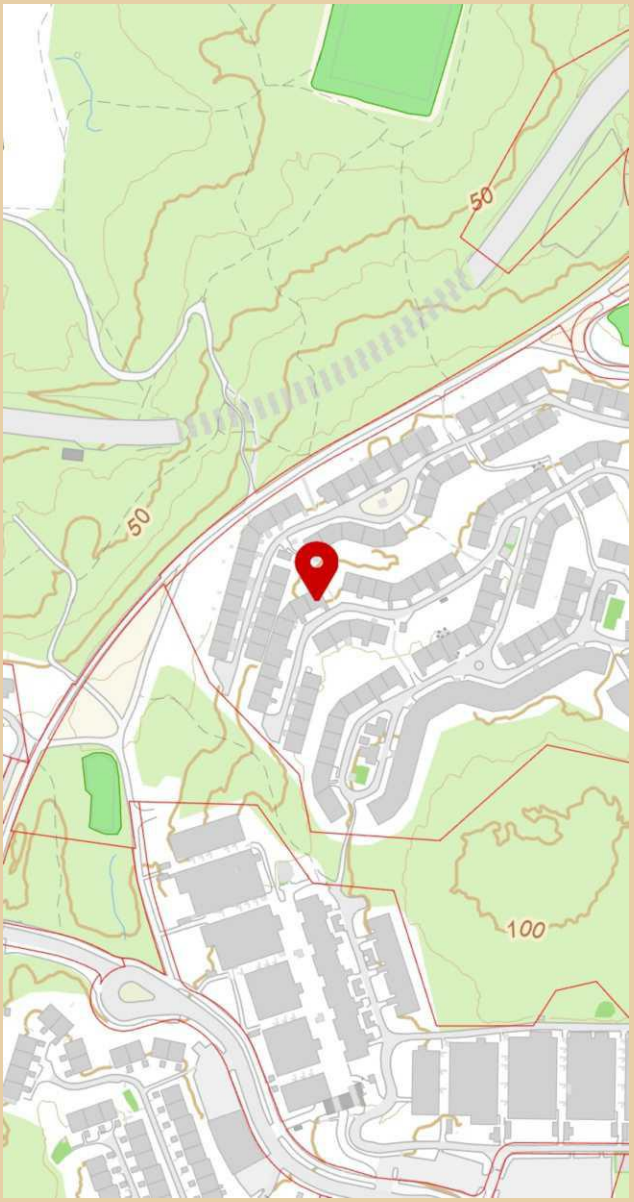
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 87/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane



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:
Hallagerbakken 80 A, 1256 Oslo
Gnr. 185, Bnr. 43, andelsnr. 99 i HALLAGERBAKKEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
120260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Kvadrat

Saksbehandler: Erik Tenden Nyborg

Telefon / Mobil: 67 20 47 50 / 918 91 515

E-post: erik.nyborg@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.
