PRIVATMEGLEREN
INFINITA

HAUGERUDHAGAN 82

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Originale plantegnigner

Formuesverdi

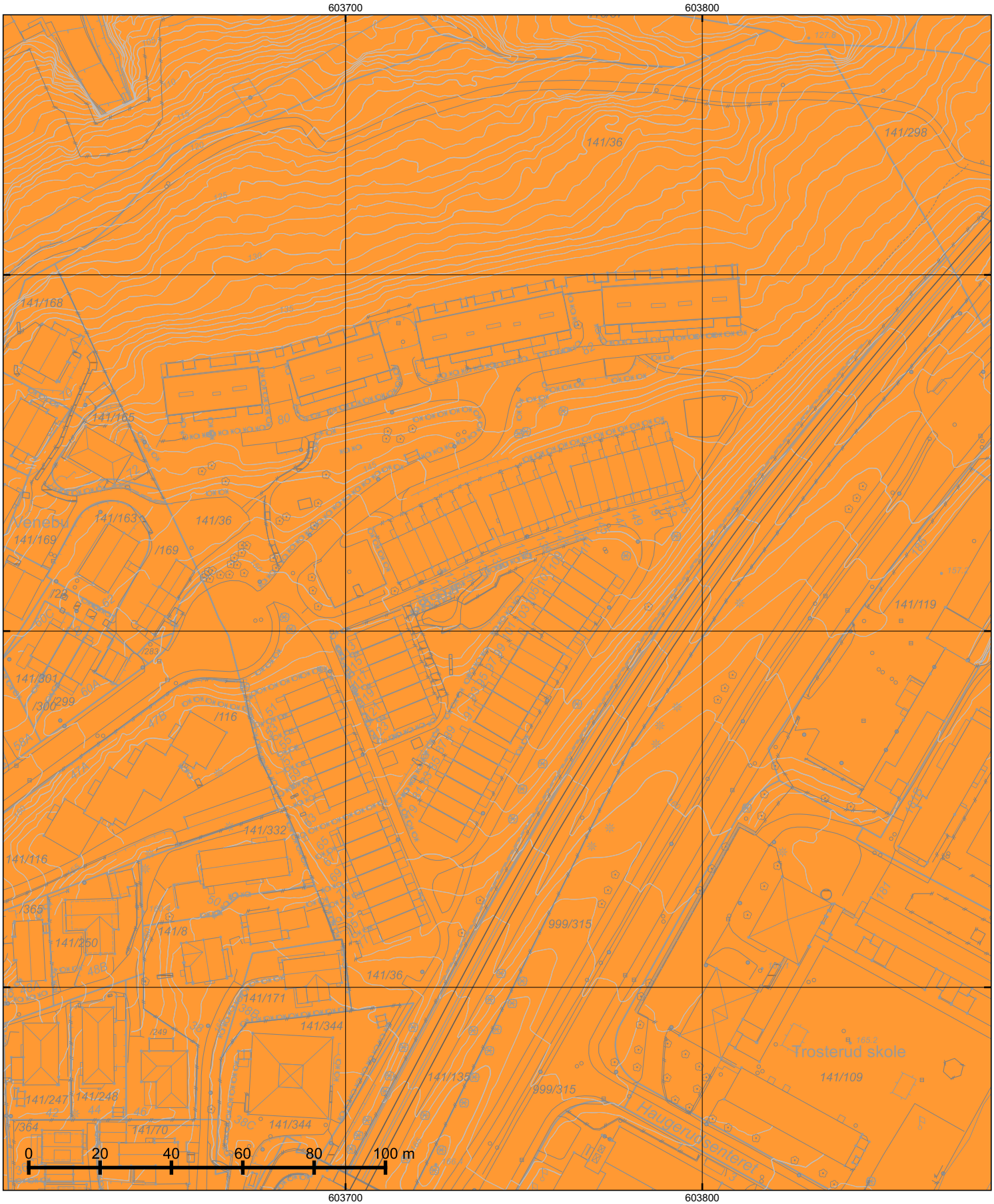
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

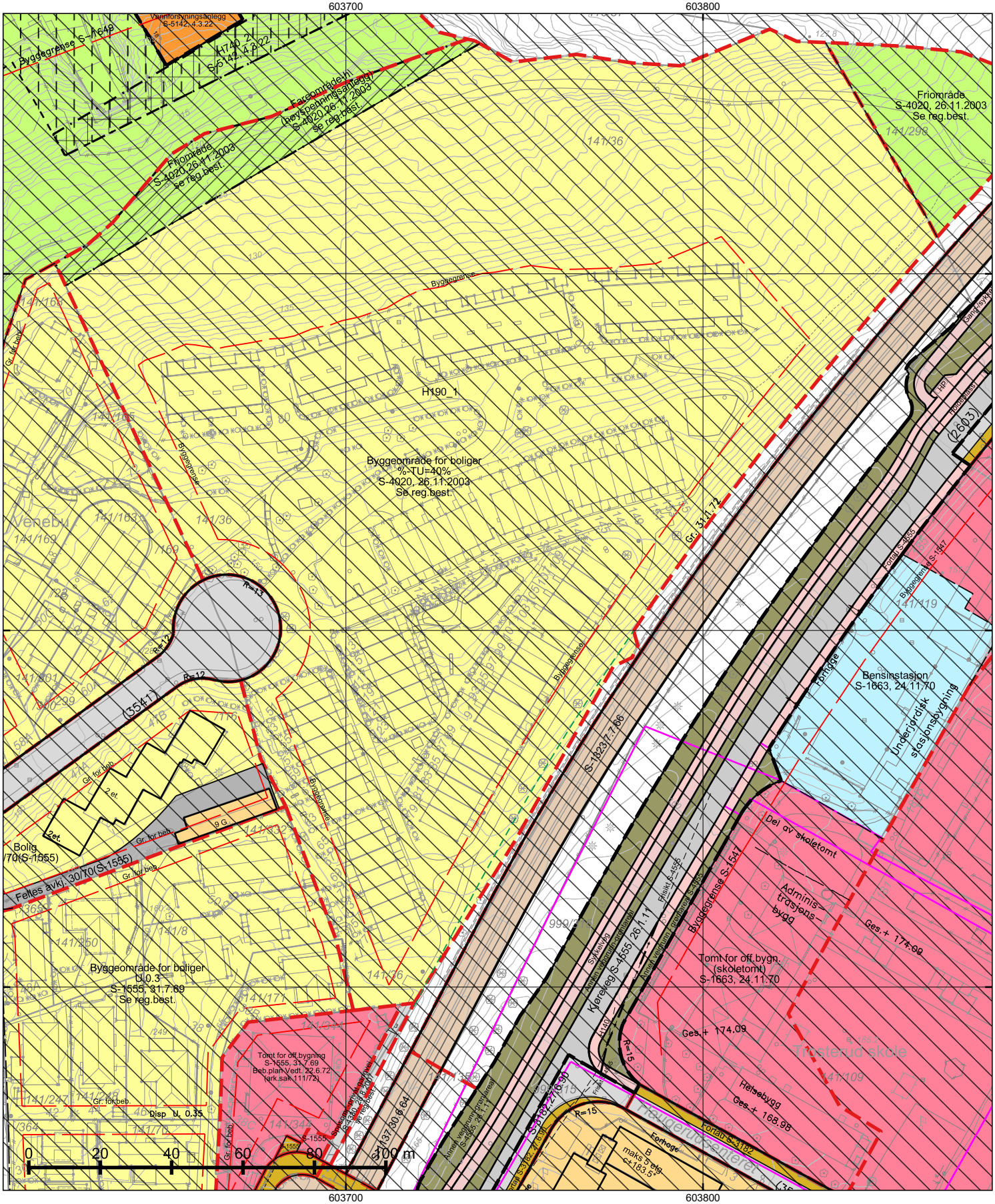
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160606/ 86536660
Deres ref.:
Adresse: Haugerudhagan 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/36

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

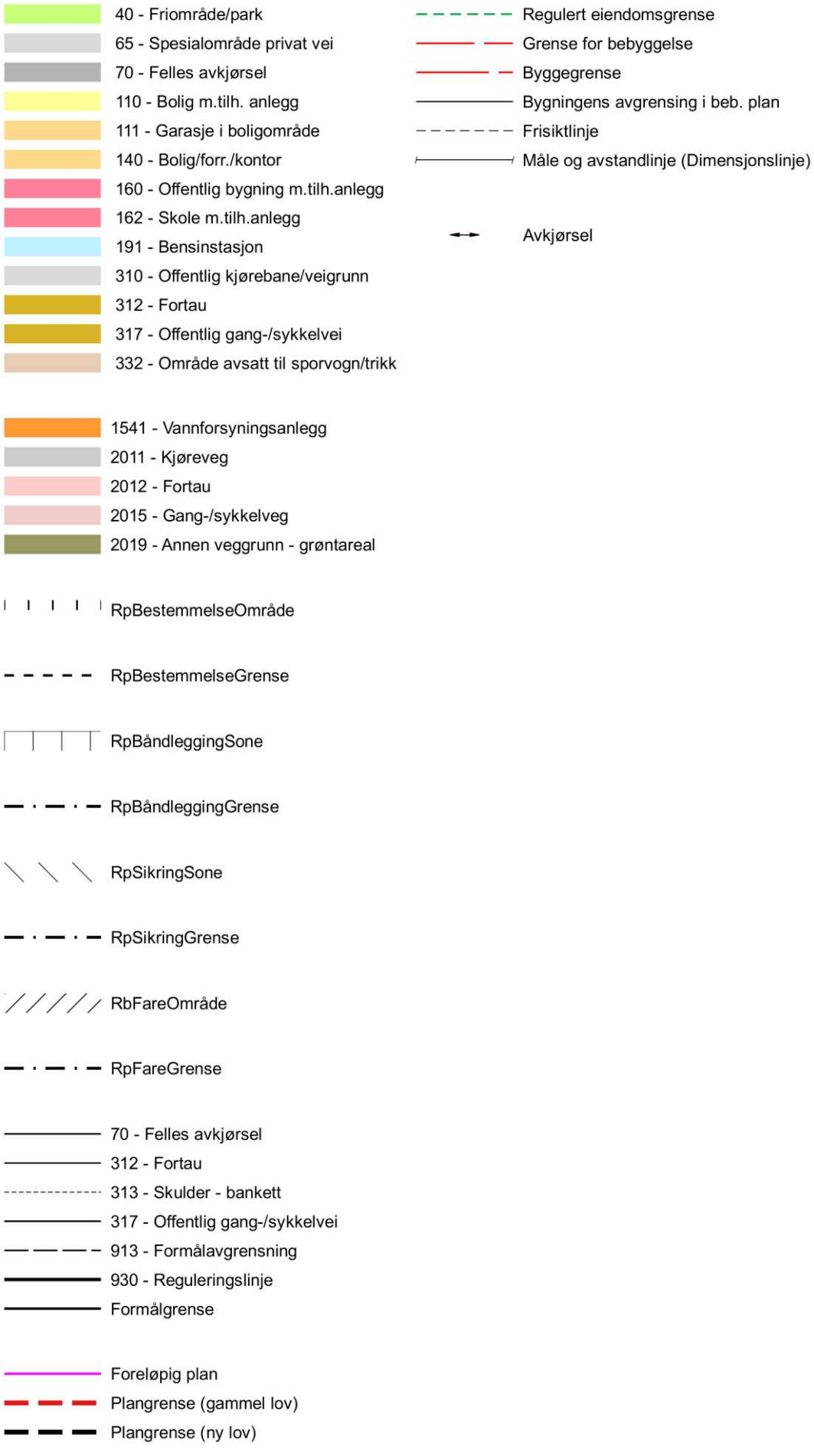
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

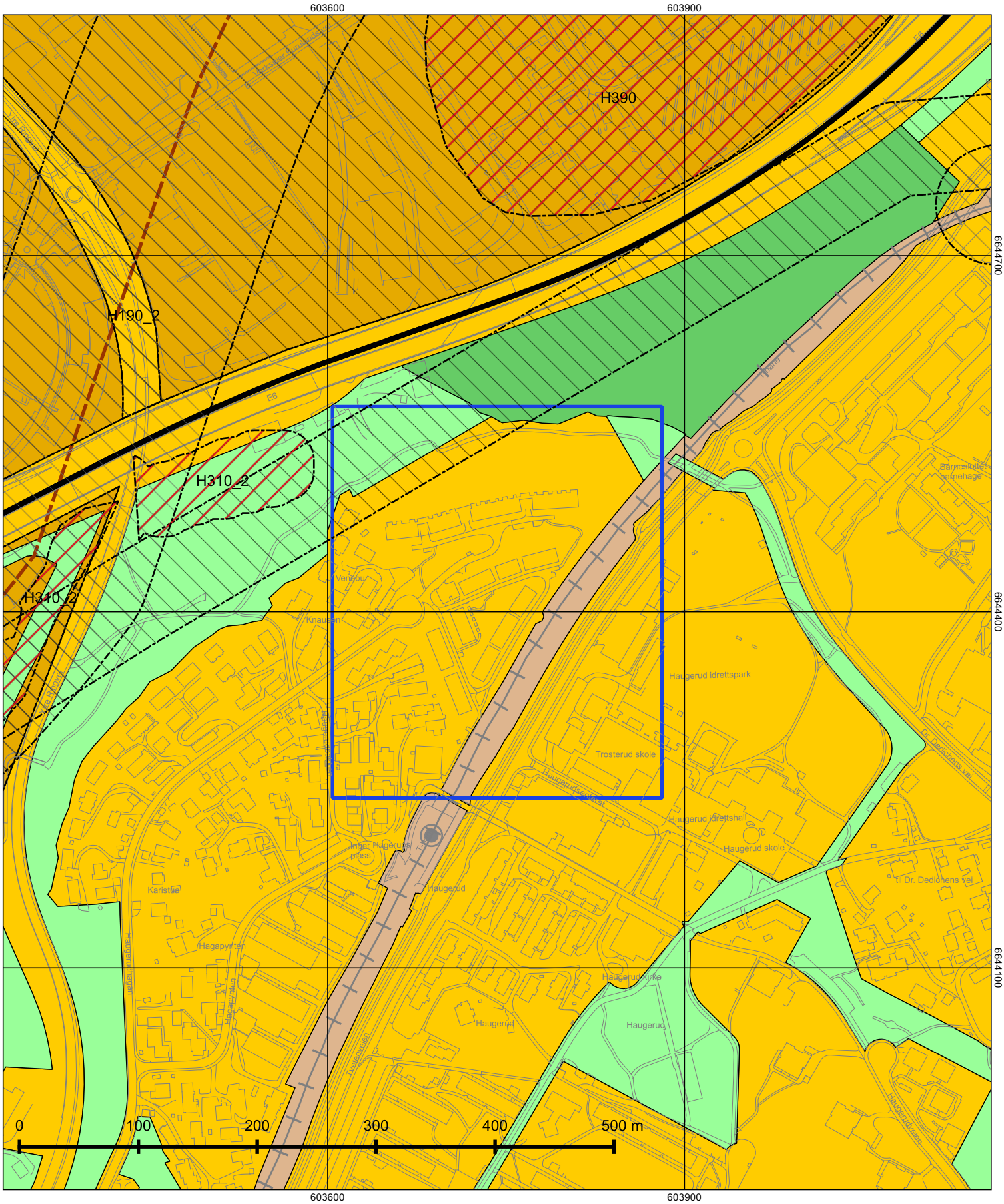
PlottID/Best.nr: 160606/ 86536660
Deres ref.:
Adresse: Haugerudhagan 51
Kommentar:
Gnr/Bnr: 141/36

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: 21.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160606/86536660
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



Alle felt må fylles ut.

1 **Eiendommens adresse**

Haugerudhagan 82, 0673 OSLO, H0104 Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2007, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 36

Endre

3 **Eierandel**

Primærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 3 224 888 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

806 222 kroner

Alle felt må fylles ut.

1 **Eiendommens adresse**

Haugerudhagan 82, 0673 OSLO, H0104 Endre

2 **Boligen**

Leilighet, Opprinnelig byggeår 2007, Boligens areal (P-ROM eller BOA) 36

Endre

3 **Eierandel**

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 3 224 888 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

3 224 888 kroner



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE

Revisjoner	Dato	Sign.	Kontr. hvidela

Tegn.nr.: A2 – 101 — Vidlela:

Prosjekt:

HAUGERUDHAGAN

Gnr. 141, Bnr. 36 - OSLO

Tiltakshaver:

HAUGERUD UTVIKLING AS

Thunes vei 2, 0274 Oslo
tlf. 23 12 98 23, fax. 22 44 40 66

Arkitekt, adresse:

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL MPA

Haugv. 11, 1338 Sjø. tlf. 67 54 00 00, fax. 67 54 00 01

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A1–1:100 A3–1:200	17.10.05	KH	SB

Tekst:

BOLIGBLOKK – BT2
PLAN 1. & 2.ETS.

Tegn.nr.: A2 – 101 — Vidlela:



PLAN 4. ETASJE



PLAN 3. ETASJE

Rettelser | Dato | Sign. | Kontr. | Indeks

Tegn.nr.: A2 – 102 | Indeks:

Prosjekt:

HAUGERUDHAGAN

Gnr. 141, Bnr. 36 - OSLO

Tiltakshaver:

HAUGERUD UTVIKLING AS

Thunes vei 3, 0274 Oslo
tlf. 22 12 08 23 - fax 22 44 40 88

Ansv. sivilark.:

HAALAND

SIVILARKITEKTER MNAL MPA

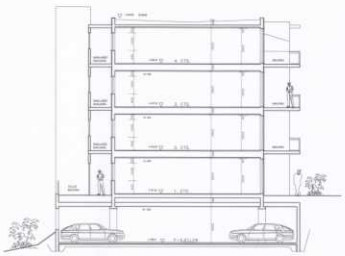
Hoved kt. 1026 Mau – Eiendom nr. 2087/24

Målestokk:	Dato:	Tegnet av:	Kontrollert:
A1–1:100 A3–1:200	17.10.05	KH	SB

Tekst:

BOLIGBLOKK – BT2
PLAN 3. & 4.ETS.

Tegn.nr.: A2 – 102 | Indeks:



SNITT A – A



PLAN P–KJELLER

Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks
Tegn.nr.: A2 – 100				

Prosjekt:

HAUGERUDHAGAN

Gnr. 141, Bnr. 36 - OSLO

Tiltakshaver:

HAUGERUD UTVIKLING AS

Thorvald Meyers gate 56, 0554 Oslo
tlf: 22 12 88 23, fax: 22 44 69 88

Arkitekt, rådgiver:

ARKITEKTKONTORET
HAALAND
SIVILARKITEKTER MNAL MFA

Strømsveien 11, 0376 Oslo, tlf: 22 46 60 00, fax: 22 46 60 01, mail: post@haaland.no

Målestokk: A1=1:100 A3=1:200	Dato: 17.10.05	Tegnet av: KH	Kontrollert: SB

Tekst:

BOLIGBLOKK – BT2
PLAN & SNITT

Tegn.nr.: A2 – 100	Indeks:

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 04.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513326-29 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Britt Eikholt | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDHAGAN 82	Eiendom:	141/36/0/0
Tiltakshaver:	Skanska Norge AS Husfabrikken	Adresse:	Postboks 2525, 7729 STEINKJER
Søker:	Arkitektkontoret Haaland, Siv. ark. MNAL	Adresse:	Vibes gate17, 0356 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HAUGERUDHAGAN 82

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for avfallshåndtering vil behandlet i eget vedtak.

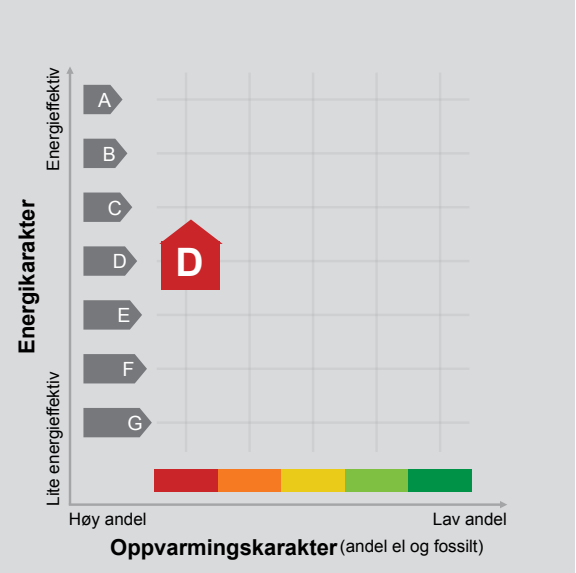
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 4, Barnehage

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2011 av:

Britt Eikholt - Saksbehandler
Sigmund Omang - Enhetsleder

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81805210
Merkenummer	Energiattest-2025-241904
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	
BRA:	35
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (4)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudhagan 82	81805210	H0411	0	0	106
Haugerudhagan 82	81805210	H0412	0	0	105
Haugerudhagan 82	81805210	H0413	0	0	104
Haugerudhagan 82	81805210	H0414	0	0	103

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2006

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	23.12.2016
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	04.01.2017

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	35 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)

Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	4.1.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.004
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	79,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	148,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 318 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	180,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 940 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	180,52 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 318 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 318 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 318 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5735
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. mai kl. 09:00 og lukker 14. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5735

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Eventuelle analoge stemmer leveres i postkassen til Styreleder Morten i Haugerudhagan 135

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ballbinge
7. Uteområde - lekekasser
8. Tre i skråningen ved siden av rekkehuset 155
9. Utbedret sykkelparkering
10. Lyssetting av av rekkverk flere steder i borettslaget.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Bergdølmo v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trine Berglie Spjeldnæs

Forslag til vedtak

Trine Berglie Spjeldnæs er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5735 Haugerudhagan Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2025 uten signatur.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse i styremøter med tilhørende forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker samt løpende oppfølging. I tillegg oppstår det tidvis særskilte saker som krever ekstra innsats, typisk i forbindelse med større rehabiliterings og vedlikeholdsarbeider.

I løpet av styreperioden har styret også bidratt til å løse enkelte nabotvister, hvor styret har fungert som mekler. Dette ligger ikke nødvendigvis innenfor styrets kjerneoppgaver, men er arbeid som er utført til fellesskapets beste.

Styret avholder styremøter månedlig og deltar på befaringer, innhenter tilbud samt har løpende kontakt med beboere via telefon, epost og personlig fremmøte. Det kan nevnes at det er mottatt og besvart om lag **1500 eposter** og Vibbo hendvendelser siden forrige årsmøte.

Det vises for øvrig til vedlegg for en mer utfyllende redegjørelse for styrets arbeid i inneværende periode.

Forslag til vedtak 1: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 305760,- for forekommende styreperiode. Beløpet representerer en økning på 3,6% fra foregående periode og er justert i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

Forslag til vedtak 2: Styrets godtgjørelse holdes på 294 749,- som tidligere periode

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 305ß60,-. Beløpet representerer en økning på 3,6% fra foregående periode og er justert i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

2. Styrets godtgjørelse holdes på 294 749,- som tidligere år

Sak 6

Ballbinge

Forslag fremmet av:
Morten Jørgensen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker at vi etablerer en ballbinge på egnet sted i borettslaget. Min oppfatning er at det vil bringe samhold og positivitet blant våre yngre beboere, og en ballbinge vil kunne brukes av de litt større barna/ungdommene våre. Ber om at det stemmes over dette slik at styret kan gå videre med denne saken .

Styrets innstilling
Styret er positive til å gå videre saken ved å innhente tilbud og komme med forslag om plassering til neste årsmøte.

Forslag til vedtak
Gå videre med prosjekt ballbinge .

Sak 7

Uteområde - lekekasser

Forslag fremmet av:
Marthe Holtmo

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei.

Jeg lurer på hvordan mulighetene er for å sette opp oppbevarings kasser ved sandkassene er? Slik at leker kan oppbevares der og man sette lokk over når man er ferdig å leke. Vi har en del uteleker å avse som vi gledelig deler med resten av borettslaget.

Er mange små barn her nå, så tenker det hadde vært fint å ha dette ved hver sandkasse slik at man ikke trenger å ta med seg leker hjemme fra hver gang man skal leke i sandkassen. Tro også sandkassene blir i bruk mer hvis man har leker tilgjengelig i slike kasser.

veiledende eksempel:
https://www.lekolar.no/sortiment/lekeplassutstyr-utemiljo/utemobler-park-og-oppbevaring/oppbevaring/oppbevaringskasse-

https://www.finn.no/425026803

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget og ser for oss at det finnes midler til dette i årets budsjett.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å gå videre med saken og kjøpe inn, plassere og iverksette dette inneværende sessong.

Sak 8

Tre i skråningen ved siden av rekkehuset 155

Forslag fremmet av:
Runar Johansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei styret i Haugerudhagan Borettslag,

Vi ønsker å foreslå et tiltak for å gjøre uteområdet enda triveligere og grønnere.

Det gjelder planting av et morelltre (Prunus avium) i bedet som vist på bildet jeg har vedlagt. I tillegg foreslår jeg å plante et epletre (Malus domestica) omtrent 5 meter unna, litt lenger ved siden mot skogen

Forslaget innebærer:

Ett morelltre i eksisterende bed

Ett epletre plassert ca. 5 meter fra dette

Trærne velges i moderat størrelse (ca. 3–5 meter ferdig høyde)

Sorter som er godt egnet for norsk klima og krever lite vedlikehold

Fordeler

Skaper et grønnere og mer attraktivt uteområde

Gir blomstring på våren og frukt på sensommer/høst

Kan brukes av beboere og bidra til fellesskap

Gunstig for bier og pollinatorer

Jeg foreslår også å velge selvbestøvende sorter (f.eks. morellsorter som Sunburst eller Stella), slik at det ikke er behov for flere trær for å få avling.

Jeg bidrar gjerne med videre planlegging eller praktisk gjennomføring dersom det er ønskelig.

Håper dette kan være av interesse

Styrets innstilling

Styret er positive til å øke antall trær og bær-busker. Vi ønsker et mandat fra årsmøtet til å gå videre med gartneren vår for å få innspill og et kostnadsestimat. Om kostnaden kommer på under 20 000,- så kan dette gjennomføres inneværende sesong. Hvis det blir dyrere så tas det opp på et senere årsmøte.

Forslag til vedtak

Vi går videre med saken og om kostnaden er under 20 000,- så gjennomføres dette inneværende sesong.

Sak 9

Utbedret sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Jarl Egil Antonsen-Irgens

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering av sykkelboder i garasjene med to-etasjes stativer og dørlås.

Styrets innstilling

Styret er positive til saken, men ser at det er begrenset med areal i blokkene. Vi ønsker mandat til å gå videre med saken når det gjelder rekkehusgarasjen.

Forslag til vedtak

Det er rom i garasjene for å oppgradere sykkelparkeringene med stativer som tillater å stabler sykler to i høyden. Dette vil gjøre plass til flere sykler, men også sørge for at sykkelbodene blir ryddigere. Det er også mulig å vurdere å installere en nøkkelløsning der låsene som brukes for garasjedørene også kan benyttes til å låse opp sykkelbodene, for litt ekstra økt sikkerhet til syklene.

Sak 10

Lyssetting av av rekkverk flere steder i borettslaget.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen, samt HH82 opp mot lekeplass/stien gjennom skogen, samt vurdere noe mer belysning mellom rekkehusene og stien gjennom skogen.

Styret har fått priser på rekkverk med led belysning og tilkobling. Dette gjaldt fra HH 80 opp til snuplassen og fra HH 82 til stien gjennom skogen. Dette er meget kostbart og vil komme på ca 3-400 000,- +mva vi ønsker et

mandat at dette er noe som flertallet mener vi skal bruke fellesskapets penger på. Styret er av oppfatning at det vil gi god effekt og økt trivsel, spesielt høst/vinter hvor dette er områder som blir helt mørkt til tider.

Styrets innstilling

Styret ser positivt på saken og ønsker å gå videre med dette. Vi ser på det som sannsynlig gitt positivt resultat at det blir lagt i budsjett for 2027.

Forslag til vedtak

Ønsker å få medhold i at dette gås videre med!

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styresammensetning i Haugerudhagan Borettslag

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er stort sett er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det styreleder og ett styremedlem på valg.

Det er sendt ut informasjon gjennom Vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlem, og aktuelle kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Både nåværende styreleder og styremedlem som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har flere kandidater meldt seg. Det er svært gledelig så mange ønsker å bidra til fellesskapet.

For å sikre både kontinuitet og redundans er det viktig å ha god representasjon fra både blokkene og rekkehusene. Dessuten er det ønskelig å ta vare på engasjementet blant beboerne.

Valgkomiteen fremmer forslag om at det i styret er:

- 3 representanter fra blokkene

- 3 representanter fra rekkehusene

Altså 5 styremedlem og en leder.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styreleder: Morten Jørgensen (gjenvalg)

Styremedlem/ evnt Varamedlem: Karoline Hegna (gjenvalg)

Styremedlem/ evnt Varamedlem: Jarl Irgens (ny)

Varamedlem: Sissel Lillian Broks (Ny)

Roller og kandidater

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

- Jarl Egil Antonsen-Irgens

Hei, jeg er Jarl, han langhårede pappaen som er ute på lekeplassene og gressbakkene med en liten blond datter i barnehagealder.

Borettslaget har blitt svært viktig for meg. Jeg jobber på hjemmekontor og er far til en liten solstråle som bruker fellesområdene her daglig. Vi har lekt, fått venner og stiftet bekjentskaper i nabolaget. Som medboer og pappa er jeg investert i å ha et trygt og trivelig nabolag rundt familien min, og har lyst til å bidra mer aktivt til dette.

Jeg er tidligere yrkesoffiser fra Forsvaret, og har en god del erfaring med å finne muligheter fremfor begrensinger, samt å jobbe strukturert, planmessig og målrettet med det man har tilgjengelig for å få til gode resultater. Jeg liker å jobbe på lag med andre, utarbeide konstruktive løsninger, bidra til fin flyt og trivelige forhold.

Min interesse for borettslaget, kompetanse og erfaringer tror jeg kan komme borettslaget til gode, og håper dere er enige.

- Morten Jørgensen

  Jeg stiller til gjenvalg som styreleder fordi jeg ønsker å fortsette arbeidet vi har startet sammen.

  Gjennom flere år i styret har jeg fått god kjennskap til både borettslaget og dere som bor her. Jeg er opptatt av å få ting gjort, følge opp saker som er viktige for dere, og sørge for tydelige svar når det er spørsmål.

  Jeg opplever at vi har en god dialog, og det er noe jeg vil bygge videre på. For meg handler styrearbeid om samarbeid, åpenhet og gjennomføring.

  Jeg håper på deres tillit til å fortsette som styreleder i neste periode.

  Mvh
  Morten Jørgensen

- Svein Adrian Høien-Lyngstad

  Jeg er 41 år, er elektriker, bor i blokkene, har bodd her siden 2009 og har sittet i styret tidligere. I min tid i styret så fikk jeg utredet masse ting som var på høy tid å få ordne. Bland annet belysning som dro ned strømkostnadder. Jeg er veldig opptatt av utseende rundt oss og at det skal se ordentlig og pent ut hos oss. Jeg liker å ha masse å gjøre og er ikke en person som prokrastinerer.
  I den tiden vi er i nå hvor det merkes at ting som fasade må utbedres, pergola, belysning etc, så mener ihvertfall jeg at det å ha en fagutdannet person i styret er høyst viktig. Noen som har erfaring med oppussing. Så jeg håper på din stemme

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

- Bent Hvale

  Jeg vil fortsatt befinne meg på Kongsberg ca 10 dager i måneden, så styrelederjobben blir kanskje for mye, men om det skulle knipe og være vanskelig å finne egnede kandidater til ordinært styreverv, kan jeg være villig til å stille opp

- Jarl Egil Antonsen-Irgens

  Hei, jeg er Jarl, han langhårede pappaen som er ute på lekeplassene og gressbakkene med en liten blond datter i barnehagealder.

Borettslaget har blitt svært viktig for meg. Jeg jobber på hjemmekontor og er far til en liten solstråle som bruker fellesområdene her daglig. Vi har lekt, fått venner og stiftet bekjentskaper i nabolaget. Som medboer og pappa er jeg investert i å ha et trygt og trivelig nabolag rundt familien min, og har lyst til å bidra mer aktivt til dette.

Jeg er tidligere yrkesoffiser fra Forsvaret, og har en god del erfaring med å finne muligheter fremfor begrensinger, samt å jobbe strukturert, planmessig og målrettet med det man har tilgjengelig for å få til gode resultater. Jeg liker å jobbe på lag med andre, utarbeide konstruktive løsninger, bidra til fin flyt og trivelige forhold.

Min interesse for borettslaget, kompetanse og erfaringer tror jeg kan komme borettslaget til gode, og håper dere er enige.

- Karoline Hegna

  Jeg har vært styremedlem siden 2020 og stiller til gjenvalg i styret. I min tid som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til borettslagets historikk, beslutninger og pågående saker. Å velge meg sikrer kontinuitet, noe jeg mener er fordelaktig for et effektivt og velfungerende styrearbeid i kommende periode.

  Som jurist kan jeg bidra med juridisk kompetanse, samt struktur og grundighet i styrets arbeid. Jeg opplever at denne kompetansen har vært verdifull i tidligere perioder, og jeg ønsker å fortsette å bidra til gode og trygge beslutningsprosesser i styret. Jeg har gode samarbeidsevner og er vant til å jobbe tett med andre både i jobb- og styresammenheng.

- Sissel Lillian Broks

  Hei, jeg ønsker å stille til valg til styret vårt. Jeg har bodd i HH 82 siden 2022.
  Jeg er for tiden leder i Oslo fylkesstyre av Norges Fibromyalgi Forbund, så jeg har litt erfaring med styrearbeid. Hvis du har spørsmål, ta gjerne kontakt.

- Svein Adrian Høien-Lyngstad

  Jeg er 41 år, er elektriker, bor i blokkene, har bodd her siden 2009 og har sittet i styret tidligere. I min tid i styret så fikk jeg utredet masse ting som var på høy tid å få ordne. Bland annet belysning som dro ned strømkostnadder. Jeg er veldig opptatt av utseende rundt oss og at det skal se ordentlig og pent ut hos oss. Jeg liker å ha masse å gjøre og er ikke en person som prokrastinerer.
  I den tiden vi er i nå hvor det merkes at ting som fasade må utbedres, pergola, belysning etc, så mener ihvertfall jeg at det å ha en fagutdannet person i styret er høyst viktig. Noen som har erfaring med oppussing. Så jeg håper på din stemme

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

- Jarl Egil Antonsen-Irgens

  Hei, jeg er Jarl, han langhårede pappaen som er ute på lekeplassene og gressbakkene med en liten blond datter i barnehagealder.

  Borettslaget har blitt svært viktig for meg. Jeg jobber på hjemmekontor og er far til en liten solstråle som bruker fellesområdene her daglig. Vi har lekt, fått venner og stiftet bekjentskaper i nabolaget. Som medboer og pappa er jeg investert i å ha et trygt og trivelig nabolag rundt familien min, og har lyst til å bidra mer aktivt til dette.

  Jeg er tidligere yrkesoffiser fra Forsvaret, og har en god del erfaring med å finne muligheter fremfor begrensinger, samt å jobbe strukturert, planmessig og målrettet med det man har tilgjengelig for å få til gode

resultater. Jeg liker å jobbe på lag med andre, utarbeide konstruktive løsninger, bidra til fin flyt og trivelige forhold.

Min interesse for borettslaget, kompetanse og erfaringer tror jeg kan komme borettslaget til gode, og håper dere er enige.

- Karoline Hegna

  Jeg har vært styremedlem siden 2020 og stiller til gjenvalg i styret. I min tid som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til borettslagets historikk, beslutninger og pågående saker. Å velge meg sikrer kontinuitet, noe jeg mener er fordelaktig for et effektivt og velfungerende styrearbeid i kommende periode.

  Som jurist kan jeg bidra med juridisk kompetanse, samt struktur og grundighet i styrets arbeid. Jeg opplever at denne kompetansen har vært verdifull i tidligere perioder, og jeg ønsker å fortsette å bidra til gode og trygge beslutningsprosesser i styret. Jeg har gode samarbeidsevner og er vant til å jobbe tett med andre både i jobb- og styresammenheng.

- Sissel Lillian Broks

  Hei, jeg ønsker å stille til valg til styret vårt. Jeg har bodd i HH 82 siden 2022.
  Jeg er for tiden leder i Oslo fylkesstyre av Norges Fibromyalgi Forbund, så jeg har litt erfaring med styrearbeid. Hvis du har spørsmål, ta gjerne kontakt.

Styrets årsrapport

Styret har bestått av Morten (Styreleder), Marius (Nestleder), Karoline (Styremedlem), Kristina (Styremedlem), Barkha (Styremedlem og Marthe (Vara).

Styret har i den siste perioden hatt særlig fokus på vedlikehold av vår aldrende bygningsmasse. I første omgang ble utbedring av råteskader i HH 80 og 82 prioritert, da tidligere tilstandsrapporter viste at behovet for tiltak var størst her. Videre ble et stort antall sluk på terrassene i blokkene renset for å sikre tilfredsstillende drenering før høsten og dermed forebygge vannskader. Arbeidet var både tid- og kostnadskrevende, men helt nødvendig.

Stien som går fra rekkehusene/HH 82 og inn mot skogsområdet (mot kommunal grusvei videre til bussholdeplass og Trosterud) ble ferdigstilt i perioden, inkludert belysning. Tilbakemeldingene vi har mottatt viser at tiltaket har hatt en positiv effekt på fremkommelighet i høst- og vintermørket, og har bidratt til økt trygghet ved ferdsel i området.

I løpet av perioden har vi inngått avtale med ny leverandør av elbillading. Styret opplever denne leverandøren som mer stabil enn den forrige.

Det har også vært nødvendig å håndtere enkelte utfordringer knyttet til skadedyr, herunder koordinering og dialog med skadedyrbekjemper og forsikringsselskap. Det har blant annet vært tilfeller av veggdyr som krevde omfattende oppfølging, samt noen episoder med mus. I tillegg har vi hatt lekkasjer på tak, i baderom og i garasjeanlegg, som har blitt fulgt opp fortløpende.

Styret har vært, og er fortsatt, involvert i flere tilbudsprosesser. Dette gjelder blant annet rens av ventilasjon og avløp, samt fasadevask. Det er også gjennomført en prosess knyttet til vurdering av eventuell utskiftning av forretningsfører. Dette har så langt bidratt til redusert pris fra OBOS.

Videre har styret brukt betydelig tid på etterarbeid i forbindelse med brannen som oppstod i HH 80 i romjulen. Dette har blant annet omfattet befaringer i samarbeid med forsikringsselskap, takstmenn og andre involverte parter.

Det har i perioden også vært nødvendig å håndtere flere mislighold av felleskostnader, herunder mislighold som til slutt endte i tvangssalg. Styret har i denne sammenheng brukt mye tid på dialog med OBOS, inkassoselskap og advokat/prosessfullmektig.

Styret følger løpende opp våre samarbeidspartnere for å sikre at fellesområdene fremstår som rene, ryddige og trivelige. Dette gjelder blant annet vaktmester- og gartnertjenester. Vi har også arbeidet aktivt med leverandører for å oppnå bedre betalingsbetingelser, og dette arbeidet pågår kontinuerlig. I tillegg har en arborist vært engasjert i perioden for beskjæring av grener rundt lekeplasser samt installasjon av støttesystemer for å sikre enkelte trær.

Styret har beklageligvis ikke kommet i mål med alle prosjekter som ble vedtatt på forrige årsmøte. Dette skyldes hovedsakelig at det har vært nødvendig å prioritere akutte og kritiske tiltak for å forhindre ytterligere forfall av bygningsmassen, herunder håndtering av råteskader, skadedyr og lekkasjer. I forbindelse med budsjettering for 2026 ble det opprettet dialog med OBOS prosjekt vedrørende sak 7, 8, 9, og 10 med beskjed om at vi ønsker bistand i prosjekteringsarbeidet. OBOS har vært på befaring, men vi har per tid ikke mottatt noen videre tilbakemelding. Dette er purret på fra styrets side.

I perioden har styret hatt månedlige styremøter. I krevende perioder har vi møttes oftere. Vi har også løpende kontakt på e-post og chat.

Styret er tilgjengelig for spørsmål fra beboerne, både i forbindelse med større og mindre saker. Alle henvendelser mottatt via styrets e-post, Vibbo og direkte kontakt fra beboere og leverandører er blitt besvart.

I perioden er det mottatt om lag 1 300 henvendelser, fordelt på cirka 1 000 e-poster og 300 henvendelser via Vibbo.

Avslutningsvis ønsker styret å takke beboerne for engasjement og interesse for vårt felles bomiljø.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: I4738-PCHS8-2YGL3-VNFQB-DHK6Q-WBON8

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-21 13:22:40 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: I4738-PCHS8-2YGL3-VNFQB-DHK6Q-WBON8

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990253331, KLIENTNR. 5735

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.		**-215 456**	**683 610**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 711 051	1 254 684
Tilbakeføring av avskrivning	14	170 183	160 517
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-43 500	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	4 552 420	0
Økning annen langsiktig gjeld	17	0	2 600 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 548 951	-2 779 791
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-944 156	-2 109 658
Innsk. øremerk. bankkto		-16 723	-24 818
Uttak øremerk. bankkto		260 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**140 324**	**-899 066**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-75 132**	**-215 456**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		889 594	384 261
Kortsiktig gjeld		-964 726	-599 718
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-75 132**	**-215 456**

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990253331, KLIENTNR. 5735

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	9 118 226	9 479 440	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 366 415	5 359 034	14 940 510	14 347 213
Ladeinntekter elbil		224 303	205 553	250 000	275 000
Andre inntekter	3	8 008	635	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**14 716 952**	**15 044 662**	**15 190 510**	**14 625 213**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 559	-40 467	-42 000	-43 100
Styrehonorar	5	-294 748	-287 000	-300 933	-303 000
Avskrivninger	14	-170 183	-160 517	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 903	-18 674	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-272 618	-260 165	-274 000	-286 330
Konsulenthonorar		-16 863	-13 279	-55 000	-41 000
Drift og vedlikehold	7	-2 687 647	-4 234 996	-4 275 001	-2 964 500
Forsikringer		-1 055 698	-957 621	-1 040 000	-1 182 000
Kommunale avgifter	8	-1 669 175	-1 536 454	-1 896 600	-1 789 500
Energi/fyring	9	-440 854	-576 780	-600 000	-420 000
TV-anlegg/bredbånd		-390 501	-367 416	-380 000	-402 500
Andre driftskostnader	10	-603 627	-671 529	-1 099 500	-668 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 664 375**	**-9 124 898**	**-9 984 034**	**-8 121 130**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**7 052 577**	**5 919 764**	**5 206 476**	**6 504 083**
Innbetalt andel fellesgjeld		944 156	2 109 658	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 996 733**	**8 029 423**	**5 206 476**	**6 504 083**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 693	55 386	40 000	20 000
Finanskostnader	12	-6 327 376	-6 830 125	-6 274 000	-5 844 685
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 285 683**	**-6 774 739**	**-6 234 000**	**-5 824 685**
ÅRSRESULTAT		**1 711 051**	**1 254 684**	**-1 027 524**	**679 398**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 711 051	1 254 684		

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990253331, KLIENTNR. 5735

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Andre varige driftsmidler	14	956 805	1 083 488
Øremerkede bankinnskudd		468 221	711 498
SUM ANLEGGSMIDLER		**319 915 026**	**320 284 986**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		312 651	101 229
Forskuddsbetalte kostnader		51 228	0
Andre kortsiktige fordringer	15	34 256	35 773
Driftskonto OBOS-banken		6 024	15 528
Sparekonto OBOS-banken		485 435	231 732
SUM OMLØPSMIDLER		**889 594**	**384 261**
SUM EIENDELER		**320 804 620**	**320 669 248**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5000		805 000	805 000
Annen egenkapital	16	135 256 744	133 545 694
SUM EGENKAPITAL		**136 061 744**	**134 350 694**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	120 080 149	122 020 836
Borettsinnskudd	18	63 698 000	63 698 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**183 778 149**	**185 718 836**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		293 518	240 688
Leverandørgjeld		70 795	322 690
Påløpte renter		323 300	36 340
Påløpte avdrag		274 127	0
Annen kortsiktig gjeld	19	2 986	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**964 726**	**599 718**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 804 620**	**320 669 248**
Pantstillelse	20	328 298 000	326 298 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.04.2026
Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen /s/ Karoline Hegna/s/ Kristina Decman/s/

Marius Møller/s/ Barkha Agrawal/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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Brannsikring	64 800
Nedbetaling elbil-lader	2 780
Felleskostnader	4 244 203
Garasje	427 560
Heis og renhold	143 952
Bredbånd	365 148
Vedlikeholdsfond	117 972
Kapitalkostnader IN I	4 947 144
Kapitalkostnader IN II	4 277 384
Reg.kapitalkostnader IN I	-64 186
Reg.kapitalkostnader IN II	-42 116
Fratrekk kapitalkostnader	-9 118 226
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 366 415**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	3 054
Nøkler	2 544
Skilt	2 400
Andre inntekter	10
SUM ANDRE INNTEKTER	**8 008**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-41 559
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 559**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-294 748
SUM STYREHONORAR	**-294 748**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-29 240

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 903
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 903**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 095 086
Drift/vedlikehold VVS	-14 626
Drift/vedlikehold elektro	-328 412
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-886 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 524
Drift/vedlikehold brannsikring	-162 872
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 871
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 986
Kostnader dugnader	-39 844
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 687 647**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 020 219
Feie- og tilsynsgebyr	-4 131
Renovasjonsgebyr	-644 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 669 175**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-440 854
SUM ENERGI / FYRING	**-440 854**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-96 007
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 896
Vaktmestertjenester	-197 507
Renhold ved firmaer	-214 590
Andre driftskostnader	-40 926
Andre kostnader tillitsvalgte	-29 240
Andre kontorkostnader	-903
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 318
Øreavrunding	-18
Tap på fordringer	-22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-603 627**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 279
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 481
Andre renteinntekter	7 813
SUM FINANSINNTEKTER	**41 693**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 876 715
Pantegjeldsrenter	-3 284 788
Pantegjeldsrenter	-106 739
Pantegjeldsrenter	-50 258
Renter på leverandørgjeld	-8 876
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 327 376**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	298 490 000
SUM BYGNINGER	**298 490 000**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallscontainere		
Tilgang 2021	1 605 168	
Avskrevet tidligere	-521 679	
Avskrevet i år	-160 517	
		922 972
Bordtennisbord1		
Tilgang 2025	43 500	
Avskrevet i år	-9 667	
		33 833
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**956 805**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-170 183**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	34 256
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**34 256**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	71 618 473
Egenkapital fra IN tidligere år	89 673 423
Egenkapital fra IN 2025	944 156
Reduksjon EK fra IN	-26 979 308
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**135 256 744**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig, 2012	-132 176 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	21 806 105	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 598 170	
Nedbetalt tidligere, IN	54 586 724	
Nedbetalt i år, IN	160 000	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-54 025 001
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2012	-122 616 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	23 866 848	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 358 553	
Nedbetalt tidligere, IN	35 086 699	
Nedbetalt i år, IN	784 156	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-61 519 744
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-4 552 420	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	17 016	
		-4 535 404
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 02.04.25 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	24 788	
Nedbetalt i år	2 575 212	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-120 080 149**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-63 698 000
	-63 698 000

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere IN	-2 986
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 986**

NOTE 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	120 080 149
Beregnede IN forpliktelser	63 638 271
TOTALT	**247 416 420**

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

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000
TOTALT	**318 490 000**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.05.26
Selskapsnummer: 5735 **Selskapsnavn:** HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Espen Bergdølmo v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trine Berglie Spjeldnæs er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

- [ ] For fastsettelse av honorarer
- [ ] Mot fastsettelse av honorarer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 305 860,-. Beløpet representerer en økning på 3,6% fra foregående periode og er justert i tråd med konsumprisindeksen (KPI).
- [ ] Styrets godtgjørelse holdes på 294 749,- som tidligere år

Sak 6 Ballbinge

Gå videre med prosjekt ballbinge .

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Uteområde - lekekasser

Styret får mandat til å gå videre med saken og kjøpe inn, plassere og iverksette dette inneværende sessong.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Tre i skråningen ved siden av rekkehuset 155

Vi går videre med saken og om kostnaden er under 20 000,- så gjennomføres dette inneværende sesong.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Utbedret sykkelparkering

Det er rom i garasjene for å oppgradere sykkelparkeringene med stativer som tillater å stabler sykler to i høyden. Dette vil gjøre plass til flere sykler, men også sørge for at sykkelbodene blir ryddigere. Det er også mulig å vurdere å installere en nøkkelløsning der låsene som brukes for garasjedørene også kan benyttes til å låse opp sykkelbodene, for litt ekstra økt sikkerhet til syklene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 10 Lyssetting av av rekkverk flere steder i borettslaget.

Ønsker å få medhold i at dette gås videre med!

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jarl Egil Antonsen-Irgens
- [ ] Morten Jørgensen
- [ ] Svein Adrian Høien-Lyngstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bent Hvale
- [ ] Jarl Egil Antonsen-Irgens
- [ ] Karoline Hegna
- [ ] Sissel Lillian Broks
- [ ] Svein Adrian Høien-Lyngstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Jarl Egil Antonsen-Irgens
- [ ] Karoline Hegna
- [ ] Sissel Lillian Broks

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990253331
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. mai kl. 09:00 til 14. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Bergdølmo v/OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Trine Berglie Spjeldnæs

> **Forslag til vedtak:**
> Trine Berglie Spjeldnæs er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, herunder deltakelse i styremøter med tilhørende forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker samt løpende oppfølging. I tillegg oppstår det tidvis særskilte saker som krever ekstra innsats, typisk i forbindelse med større rehabiliterings og vedlikeholdsarbeider.

I løpet av styreperioden har styret også bidratt til å løse enkelte nabotvister, hvor styret har fungert som mekler. Dette ligger ikke nødvendigvis innenfor styrets kjerneoppgaver, men er arbeid som er utført til fellesskapets beste.

Styret avholder styremøter månedlig og deltar på befaringer, innhenter tilbud samt har løpende kontakt med beboere via telefon, epost og personlig fremmøte. Det kan nevnes at det er mottatt og besvart om lag **1500 eposter** og Vibbo hendvendelser siden forrige årsmøte.

Det vises for øvrig til vedlegg for en mer utfyllende redegjørelse for styrets arbeid i inneværende periode.

Forslag til vedtak 1: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 305360,- for forekommende styreperiode. Beløpet representerer en økning på 3,6% fra foregående periode og er justert i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

Forslag til vedtak 2: Styrets godtgjørelse holdes på 294 749,- som tidligere periode

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

Antall stemmer for saken: **48**
Antall stemmer mot saken: **10**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 305360,-. Beløpet representerer en økning på 3,6% fra foregående periode og er justert i tråd med konsumprisindeksen (KPI).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse holdes på 294 749,- som tidligere år
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **40**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ballbinge

Fremmet av: Morten Jørgensen

Ønsker at vi etablerer en ballbinge på egnet sted i borettslaget. Min oppfatning er at det vil bringe samhold og positivitet blant våre yngre beboere, og en ballbinge vil kunne brukes av de litt større barna/ungdommene våre. Ber om at det stemmes over dette slik at styret kan gå videre med denne saken .

Styrets innstilling
Styret er positive til å gå videre saken ved å innhente tilbud og komme med forslag om plassering til neste årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Gå videre med prosjekt ballbinge .
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **32**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Uteområde - lekekasser

Fremmet av: Marthe Holtmo

Hei.

Jeg lurer på hvordan mulighetene er for å sette opp oppbevarings kasser ved sandkassene er? Slik at leker kan oppbevares der og man sette lokk over når man er ferdig å leke. Vi har en del uteleker å avse som vi gledelig deler med resten av borettslaget.

Er mange små barn her nå, så tenker det hadde vært fint å ha dette ved hver sandkasse slik at man ikke trenger å ta med seg leker hjemme fra hver gang man skal leke i sandkassen. Tro også sandkassene blir i bruk mer hvis man har leker tilgjengelig i slike kasser.

veiledende eksempel:
https://www.lekolar.no/sortiment/lekeplassutstyr-utemiljo/utemobler-park-og-oppbevaring/oppbevaring/oppbevaringskasse-

https://www.finn.no/425026803

Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget og ser for oss at det finnes midler til dette i årets budsjett.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å gå videre med saken og kjøpe inn, plassere og iverksette dette inneværende sessong.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**

Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Tre i skråningen ved siden av rekkehuset 155

Fremmet av: Runar Johansen

Hei styret i Haugerudhagan Borettslag,

Vi ønsker å foreslå et tiltak for å gjøre uteområdet enda triveligere og grønnere.

Det gjelder planting av et morelltre (Prunus avium) i bedet som vist på bildet jeg har vedlagt. I tillegg foreslår jeg å plante et epletre (Malus domestica) omtrent 5 meter unna, litt lenger ved siden mot skogen

Forslaget innebærer:

Ett morelltre i eksisterende bed

Ett epletre plassert ca. 5 meter fra dette

Trærne velges i moderat størrelse (ca. 3–5 meter ferdig høyde)

Sorter som er godt egnet for norsk klima og krever lite vedlikehold

Fordeler

Skaper et grønnere og mer attraktivt uteområde

Gir blomstring på våren og frukt på sensommer/høst

Kan brukes av beboere og bidra til fellesskap

Gunstig for bier og pollinatorer

Jeg foreslår også å velge selvbestøvende sorter (f.eks. morellsorter som Sunburst eller Stella), slik at det ikke er behov for flere trær for å få avling.

Jeg bidrar gjerne med videre planlegging eller praktisk gjennomføring dersom det er ønskelig.

Håper dette kan være av interesse

Styrets innstilling
Styret er positive til å øke antall trær og bær-busker. Vi ønsker et mandat fra årsmøtet til å gå videre med gartneren vår for å få innspill og et kostnadsestimat. Om kostnaden kommer på under 20 000,- så kan dette gjennomføres inneværende sesong. Hvis det blir dyrere så tas det opp på et senere årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi går videre med saken og om kostnaden er under 20 000,- så gjennomføres dette inneværende sesong.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Utbedret sykkelparkering

Fremmet av: Jarl Egil Antonsen-Irgens

Oppgradering av sykkelboder i garasjene med to-etasjes stativer og dørlås.

Styrets innstilling
Styret er positive til saken, men ser at det er begrenset med areal i blokkene. Vi ønsker mandat til å gå videre med saken når det gjelder rekkehusgarasjen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er rom i garasjene for å oppgradere sykkelparkeringene med stativer som tillater å stabler sykler to i høyden. Dette vil gjøre plass til flere sykler, men også sørge for at sykkelbodene blir ryddigere. Det er også mulig å vurdere å installere en nøkkelløsning der låsene som brukes for garasjedørene også kan benyttes til å låse opp sykkelbodene, for litt ekstra økt sikkerhet til syklene.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **18**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Lyssetting av av rekkverk flere steder i borettslaget.

Styret ønsker lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen, samt HH82 opp mot lekeplass/stien gjennom skogen, samt vurdere noe mer belysning mellom rekkehusene og stien gjennom skogen.

Styret har fått priser på rekkverk med led belysning og tilkobling. Dette gjaldt fra HH 80 opp til snuplassen og fra HH 82 til stien gjennom skogen. Dette er meget kostbart og vil komme på ca 3-400 000,- +mva vi ønsker et mandat at dette er noe som flertallet mener vi skal bruke fellesskapets penger på. Styret er av oppfatning at det vil gi god effekt og økt trivsel, spesielt høst/vinter hvor dette er områder som blir helt mørkt til tider.

Styrets innstilling
Styret ser positivt på saken og ønsker å gå videre med dette. Vi ser på det som sannsynlig gitt positivt resultat at det blir lagt i budsjett for 2027.

> **Forslag til vedtak:**
> Ønsker å få medhold i at dette gås videre med!
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **29**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styresammensetning i Haugerudhagan Borettslag

Valgkomiteen oppfatter at både styret og beboere er stort sett er fornøyd med arbeidet til styret de siste årene.

I år er det styreleder og ett styremedlem på valg.

Det er sendt ut informasjon gjennom Vibbo og aktuelle kandidater er bedt om å melde seg. Videre er det gjennomført samtaler med styremedlem, og aktuelle kandidater, med fokus på deres erfaringer og hvilken kompetanse de kan bidra med inn i styret.

Både nåværende styreleder og styremedlem som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har flere kandidater meldt seg. Det er svært gledelig så mange ønsker å bidra til fellesskapet.

For å sikre både kontinuitet og redundans er det viktig å ha god representasjon fra både blokkene og rekkehusene. Dessuten er det ønskelig å ta vare på engasjementet blant beboerne.

Valgkomiteen fremmer forslag om at det i styret er:

- 3 representanter fra blokkene

- 3 representanter fra rekkehusene

Altså 5 styremedlem og en leder.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styreleder: Morten Jørgensen (gjenvalg)

Styremedlem/ evnt Varamedlem: Karoline Hegna (gjenvalg)

Styremedlem/ evnt Varamedlem: Jarl Irgens (ny)

Varamedlem: Sissel Lillian Broks (Ny)

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Jørgensen (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarl Egil Antonsen-Irgens
Svein Adrian Høien-Lyngstad
Morten Jørgensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jarl Egil Antonsen-Irgens (27 stemmer)
Karoline Hegna (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarl Egil Antonsen-Irgens
Sissel Lillian Broks
Karoline Hegna
Bent Hvale
Svein Adrian Høien-Lyngstad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Lillian Broks (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jarl Egil Antonsen-Irgens
Sissel Lillian Broks
Karoline Hegna

Vedtekter

for Haugerudhagan Borettslag, org nr 990 253 331

Vedtatt ved stiftelsen den 01.09.2006
Endret på generalforsamling 19.04.2007, 22.05.2008
Endret på ekstraordinær generalforsamling 03.09.2012
Endret på generalforsamling 19.05.2016
Endret på generalforsamling 06.05.2019
Endret på ekstraordinær generalforsamling 25.05.2020
Endret på ordinær generalforsamling 21.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Haugerudhagan 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 denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel i sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markiser skal ha fargekode 641/10 på duk. Det er tillatt med montering av screens med lys grå farge, fargekode RAL 9006, på kassett og sort duk. Gjerder skal være hvite og ikke over 100cm høye. For å sikre et enhetlig inntrykk av borettslaget, henstilles beboere til å ha samme gjerdehøyde som sine naboer. Fargekoden for gjerde er: Klassisk hvit 9918. Trær og annen beplantning må ikke være til hinder for solforhold eller utsikt til nærmeste naboer. Dersom beboere opplever at noens hekk er til hinder for solforhold eller utsikt, er den tillatte høyden begrenset til 150cm.

4-4 Parkeringsplasser i borettslagets garasje
Hver andel i borettslaget er tildelt bruksrett til én p-plass i borettslagets garasje. Bruksretten er knyttet til den enkelte andel i borettslaget, og slik at bruksretten ikke kan skifte eier på annen måte enn ved eierskifte av borettslagsandel.
Styret kan omfordele parkeringsplasser mellom andelseierne når særlige grunner tilsier det, og under forutsetning av at alle andelseiere beholder bruksrett til én p-plass. Særlig grunn foreligger for eksempel når omfordeling er nødvendig for at en funksjonshemmet kan få benytte HC-plass.

Andelseier med borett knyttet til leil. 3007 disponerer p-plassen som ligger til høyre innenfor porten i det nordre hjørnet i p-anlegget som ligger lengst syd på borettslagets eiendom. Denne plassen er ikke en fullt ut tilfredsstilende p-plass. Leil. 3007 skal i tillegg ha bruksrett til én p-plass i det andre p-anlegget, dvs det som ligger lengst nord på borettslagets eiendom. Leilighet 3007 har to mindreverdige plasser og belastes felleskostnader for en plass.

Skal denne vedtektsbestemmelsen endres med den virkning at noen av andelseierne ikke lenger kan disponere p-plass i garasjen, kreves det samtykke fra den/de andelseierne det gjelder.

4-5 Lading av el-biler og ladbare hybridbiler
Oppkobling og bestilling av ladere for elbiler i fellesgarasjene bestilles gjennom styret. Egne tariffer for oppkobling, bestilling og lading er satt av styret og kan endres av styret med varsel til beboere. Formålet for fastsatt tariff er å dekke kostnadene borettslaget har ifm oppkobling og lading på felles anlegget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet 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 gjelder også utvendige låser og dørhandtak, og kostnaden med eventuelle reparasjoner av disse er beboers ansvar.

(2) 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.

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av andelseier.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(3) Følgende felleskostnader skal i sin helhet fordeles på andelseierne med borett til Borettslagets 108 leiligheter:

- kostnadene til drift og vedlikehold av borettslagets heiser
- kostnadene til rengjøring av innvendige fellesarealer i blokkene
- kostnadene til drift og vedlikehold av callinganlegg i blokkene

Disse felleskostnadene fordeles på de nevnte 108 andelseierne, med et beløp på hver andel basert på det innbyrdes forhold mellom disse 108 andelene som er nedfelt i fordelingsnøkkelen omhandlet i pkt. 6.1.

(3) Felleskostnadene til vedlikehold og nødvendig fornyelse av støyskjermen mot T-banen skal i sin helhet fordeles på andelseierne med borett til Borettslagets 53 rekkehus med et likt beløp på hver av de 53 andelene.

(4) Når særlige grunner for øvrig taler for det, skal en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(5) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver 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 panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan

styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fem andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år såfremt annet ikke angis ved valget. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig 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.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER
for Haugerudhagan Borettslag.

(Ny §14 vedtatt på Generalforsamling 8/6-2009)
(endret på generalforsamling 13. mai 2014)
(endret på generalforsamling 11. mai 2015)
(endret på generalforsamling 19. mai 2016)
(endret på generalforsamling 06.05.2019)
(endret på ekstraord. Generalforsamling 25. juni 2020)

§ 1 FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av boligene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2 GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til boligen. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3 RO
Boligene må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre. Det skal som hovedregel være ro mellom klokken 23 og 07 alle hverdager og mellom klokken 23 og 09 på helge- og helligdager.
Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles med nabovarsel. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom boligene. Ved bruk av lyskilder o.l. skal det forsikres at det ikke er til sjenanse for naboer.

§ 4 FELLESAREALER
- Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealer/svalganger som er til hinder for rengjøring, ferdsel, rømning eller syketransport. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt barnevogner, sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i egen bod eller inne i den enkeltes bolig. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.
- I blokkene skal ikke vinduer, trapper og lignende benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende. Dette må i tilfelle gjøres ute på fellesområdene.
- All montering av utstyr som berører blokkenes/husenes fasader, slik som markiser (fargekode 641/10 på duk), parabolantenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes før montering, med mindre det allerede foreligger en felles godkjenning.
- Dører til garasje og fellesrom skal alltid være låst.
- Ved benyttelse av fellesarealer skal det tas hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat lydnivå og huske å rydde etter seg. Støynivå er særdeles viktig i vårt borettslag, da alle balkonger/terrasser vender ut mot fellesareal.

§ 5 SØPPEL
Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

Søppelposer skal ikke oppbevares i uteboder eller i ganger og fellesarealer da dette kan tiltrekke skadedyr eller være til sjenanse for andre beboere.
Brannfarlig avfall og annet ukurant søppel som renholdsarbeiderne ikke tar med seg må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. Papiravfall og glass-/metallemballasje plasseres i egne papircontainerne. Dette gjelder også uønsket reklame som kommer i postkassene. Annet avfall som blir plassert i søppelhusene må borettslaget selv betale for. Ta derfor ansvar, og si fra til de som ikke følger disse reglene. Søppel skal kastes i en container med ledig plass. Overfylte containere medfører et skadedyrsproblem.

§ 6 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen. Det er ikke tillatt å la sine hunder urinere rett utenfor inngangspartiene, ved søppelhusene, i garasjene eller på gressplen foran leiligheter i 1. etg. Det er båndtvang på borettslagets område, og det er påbudt å fjerne hundens avføring. Når hunder har oppholdt seg utendørs, må bena om nødvendig rengjøres før de tas inn i fellesområder som heis, gang eller trapp.
Beboere bør registrere sine utegående kjæledyr. Hundehold medfører ansvar for å holde borettslagets områder fritt for hundens etterlatenskaper. Katteeiere med utegående katter oppfordres til å rense barnas sandkasser med jevne mellomrom året igjennom.

§ 7 BLOMSTERKASSER PÅ VERANDAEN I LEILIGHETER

Dersom det henges opp blomsterkasser på verandaen, skal disse kun henges på innsiden av rekkverket. Dette vil si at de skal skrus fast i rekkverket på en slik måte at det ikke er mulig at de faller ned. Det er viktig at vann ikke renner ned på leiligheten under.

§ 8 BYGGVERK I HAGER

Byggverk i hager som for eksempel partytelt, drivhus, trampoliner etc. skal være av en midlertidig art. Det oppfordres til bruk av sunn fornuft der byggverk kan være til sjenanse for naboene.

§ 9 SKILTING/NØKLER

Navneskilt på postkasser bestilles via våre nettsider, www.haugerudhagan.no eller hos Servicegruppen AS på telefon 64 80 26 48. Det er ikke tillatt med annen type merking som for eksempel Dymo, papirlapper og lignende. Dette bekostes av hver enkelt beboer. Ved utleie av bolig plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes ytterdør og ringeklokke skal forhåndsgodkjennes av styret.

Bestilling av skilt sendes til styret på mailadresse: styret@haugerudhagan.no
Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§ 10 BILKJØRING OG PARKERING

Vi tilstreber oss et bilfritt bomiljø. Kun nødvendig kjøring til rekkehusene og foran inngangspartiet til blokkene er tillatt. Det er heller ikke lov å parkere på stikkveier utenfor oppmerket parkering. Parkering for fastboende skal kun foregå på tildelt

parkeringsplass i garasjen. Gjesteparkering er i bakken ned fra snuplassen, ved søppelhusene til rekkehusene eller på plassen med innkjøring fra nabotomten overfor nr 80.

Beboere som har mer enn 1 bil, skal parkere bil nr 2 i veien (Haugerudhagan), eller leie parkeringsplass i garasjen. Vi ber beboere informere sine gjester om parkeringsbestemmelsene i vårt borettslag.

§ 11 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret og dets medlemmer skal skje skriftlig, enten i felles postkasse ved innkjørselen til parkeringshuset for rekkehusene eller på e-post. Eget oppslag som viser ansvarsfordelingen i styret er hengt opp ved blokkenes inngangsparti og ved søppelhusene til rekkehusene. Anonyme henvendelser behandles ikke.

§ 12 INNMELDING AV FEIL

Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr meldes av faste personer i styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr. Kontakt ansvarlig i styret ved behov.

§ 13 ERSTATNINGSANSVAR

Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Andelshaver er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

§ 14 AIRCONDITION OG VARMEPUMPER

Montering av airconditionanlegg og varmepumper er i sin alminnelighet tillatt så lenge fasaden ikke berøres utover en ventil for å slippe inn/ut luft og støyen ikke er sjenerende. Fasademonterte løsninger er ikke tillatt. Det forutsettes at gjennomføringen monteres av kvalifisert personell for å sikre at fuktsperrer og lignende i veggen bevares. Eventuelle gjennomføringer i leiligheter er kun tillatt på vegg mot veranda. For rekkehus er det kun tillatt med gjennomføringer i veggene på verandasiden eller inngangsdørsiden. Det er her underforstått at beboer har ansvar for eventuelle strukturelle skader både direkte fra monteringen og senskader fra monteringen i henhold til borettslagets vedtekter §5-3.

§ 15 BRUK AV GRILL

Det er bare elektrisk grill og gassgrill som er tillatt i borettslaget. Bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Se også: www.haugerudhagan.no

Tilstandsrapport

Haugerudhagan 82
0673 OSLO

Referanse: 174260088
Matrikkel: 301-141/36/0/0
Befaringsdato: 22.07.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0	**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	**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	**Vesentlige avvik.** 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	**Store eller alvorlige avvik.** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
IU	**Ikke undersøkt.** Brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Oppsummering

TG 3 Store eller alvorlige avvik 1 forhold

Balkong/terrasse ol.
TG 2: Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. TG 3: Det er påvist råteskader i to bærestolper og noe kledning tilknyttet rekkverket ved stikkprøve.

TG 2 Vesentlige avvik 5 forhold

Overflater · Bad - 4. etasje
Det er observert sprekker i flis under dusjarmaturet. Det er observert riss i flisefugene. Det er registrert svertesopp i fugene.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 4. etasje
Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 4. etasje
Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken
Det er ikke etablert varerør for rørføringer under vasken tilknyttet berederen.

Vannledninger
PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

IU Ikke undersøkt 1 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje

Vurderinger

Vinduer TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Balkong/terrasse ol. TG 3

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.
Himmelretning: sørvendt.

REGISTRERTE AVVIK

1. TG 2: Det er registrert sprekker i treverket som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet.

Konsekvens: Sprekkene kan gjøre treverket mer utsatt for fuktpåvirkning, og over tid kan dette føre til økt slitasje og begynnende nedbrytning dersom vedlikehold ikke utføres. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold, og lokal utbedring eller utskifting av enkelte bord kan bli nødvendig.



2. TG 3: Det er påvist råteskader i to bærestolper og noe kledning tilknyttet rekkverket ved stikkprøve.

Konsekvens: Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres kan skaden utvikle seg og føre til videre nedbrytning av konstruksjonen. Utskifting av skadet treverk må påregnes og øvrige deler bør undersøkes etter råte, da utført undersøkelse er basert på stikkprøve.



KOSTNADSESTIMAT FOR UTBEDRING

Under 20 000 kr

Lokale utbedringer av råteskader er lagt til grunn for estimatet.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.
Mer om baderomskabiner kan leses her: https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrikkerte-baderomsmoduler/

Bad - 4. etasje - Overflater TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

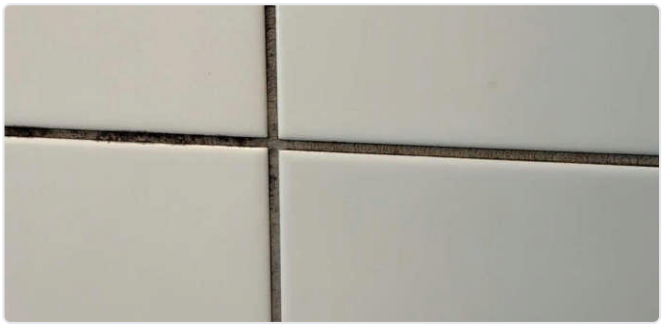
1. Det er observert sprekker i flis under dusjarmaturet.

Konsekvens: Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.



2. Det er observert riss i flisefugene.

Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.



3. Det er registrert svertesopp i fugene.

Konsekvens: Dette oppstår vanligvis der det over tid er fuktbelastning. Forholdet er i hovedsak et visuelt avvik, men indikerer at området jevnlig utsettes for fukt. Ved manglende rengjøring eller vedlikehold kan misfarging øke og fuger svekkes over tid. Rengjøring og eventuelt fornying av fuger anbefales.



SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

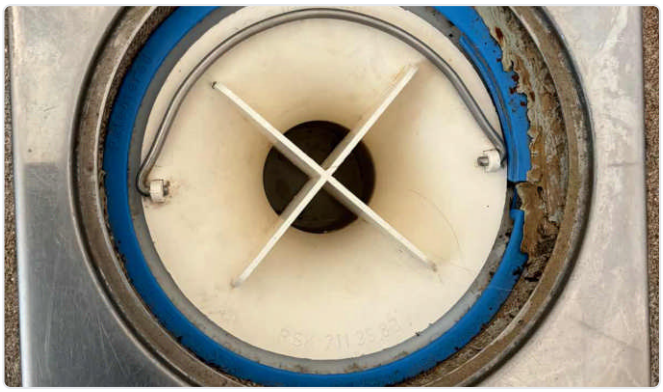
REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/ skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



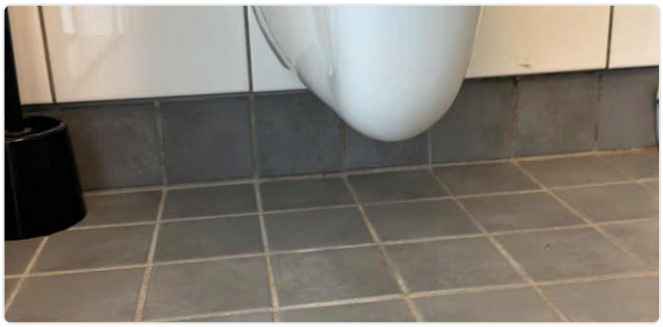
Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet.

Konsekvens: Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.



SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Avtrekk TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

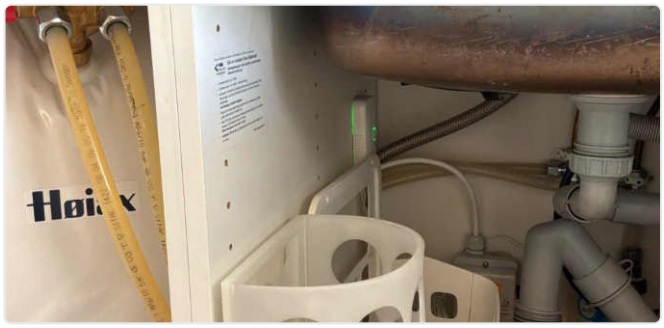
Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken TG 2

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er ikke etablert varerør for rørføringer under vasken tilknyttet berederen.

Konsekvens: Manglende varerør gir redusert sikkerhet mot lekkasjer og gjør det vanskeligere å oppdage og lede vann ut i synlig område ved en eventuell skade.



SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. PEX-rør (plastrør) er koblet direkte til varmtvannsberederen uten overgang til metallrør.

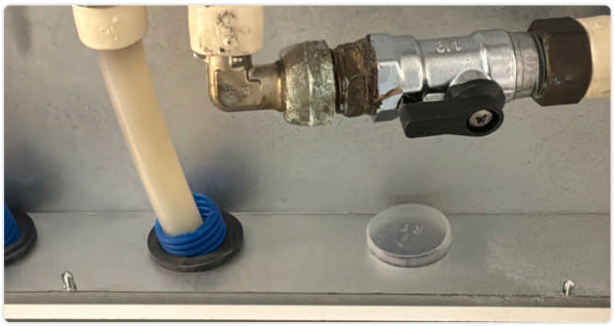
Konsekvens: Vannet fra berederen kan holde høy temperatur, og enkelte plastrør er ikke beregnet for slik belastning over tid. Dette kan føre til raskere aldring av materialet og økt risiko for lekkasje på sikt.



2. Det er registrert begynnende korrosjon på vannrør og koblinger i fordelerskapet.

Konsekvens: Korrosjon betyr at metallet brytes ned over tid, noe som kan svekke rør og skjøter og på sikt føre til små lekkasjer. Omfanget som er observert vurderes som begrenset, og det er ikke tydelige tegn til tiltak nå. Det anbefales likevel å følge med på utviklingen. Dersom korrosjonen øker eller det oppstår tegn til fukt eller drypp, bør forholdet utbedres.





SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

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

SLIK ER DET UNDERSØKT

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

Varmtvannstank TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Den bygningssakkyndige er ikke elektrofaglig kvalifisert, og det er derfor ikke gjennomført en faglig kontroll av det elektriske anlegget. Undersøkelsen er begrenset til en forenklet, visuell besiktigelse av synlige deler av anlegget, samt spørsmål besvart av eier i henhold til forskrift til avhendingslova.

Dersom det er behov for en grundig gjennomgang av anleggets tilstand, anbefales en utvidet el-kontroll utført av kvalifisert elektrofaglig personell.

INSTALLASJON

Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert?	Fra byggeåret

EL-TILSYN

Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn?	Ja
Når ble tilsynet gjennomført?	08.08.2022
Hva er referansenummeret for tilsynsrapporten?	5271814
Er det utført arbeider på anlegget etter tilsynet, utover eventuelle feilrettinger?	Nei

OPPLYSNINGER FRA EIER

Løses sikringene ofte ut?	Ukjent
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ukjent
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne?	Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999?	Ja
Foreligger samsvarserklæring?	Nei

VURDERING

Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?	Ja

Begrunnelse

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

> **Rekkverk og håndløper**
>
> Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.
>
> Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

> **Elektrisk anlegg**
>
> Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Det bør derfor gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak.
>
> Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Se for øvrig punkt om elektrisk anlegg.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i oppforet betongkonstruksjon, tekket med takpapp.
Etasjeskiller i tre.
Personheis.
Trapper i betong.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming, med panelovner og varmekabler i bad.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,40 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Innredning:
- Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
- Benkeplate i laminat.
- Opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Innredningen er kun enkelt beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Undersøk slitasje og funksjon under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i 4. etasje.

Arealer

TOTALT AREAL

40 m²	36 m²	4 m²	–	8 m²
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2007)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	36 m²	4 m²	-	**40 m²**	8 m²
Sum Leilighetsbygg	**36 m²**	**4 m²**	**-**	**40 m²**	**8 m²**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Stue/kjøkken, Entré, Bad, Soverom BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Lovlighet og tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om utførte håndverkstjenester de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja

> **2023 · Montering av dusjhjørne og takdusj.**
> Faktura tilknyttet arbeidet er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Åpenbare ulovligheter

Teknisk forskrift krever tilstrekkelig dagslys. Tilstrekkelig dagslys kan oppnås når vindusåpningene tilsvarer minst 10% av rommets bruksareal. I dette tilfellet er ikke lyskravet oppnådd fullt ut i rommet benyttet som soverom.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Haugerudhagan 82, 0673 OSLO**
Matrikkel: **301-141/36/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **104**
Eier adkomstdokumenter: **Nina Renee Berger Card**

Hjemmelshaver: **HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG**

Kunde: **Nina Renee Berger Card**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **22.07.2026**

Rapportdato: **23.07.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533

Norske Boligrapporter

Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: 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.

Tilstandsgrad 1: 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.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. 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.

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

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 23.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Infinita	Oppdragsnr.	174260088
Addresse	Haugerudhagan 82		
Postnr.	0673	Sted	OSLO
Selgers navn	Nina Renee Berger Card		
Selgers navn	Kim Rene Berger Card		

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

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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.

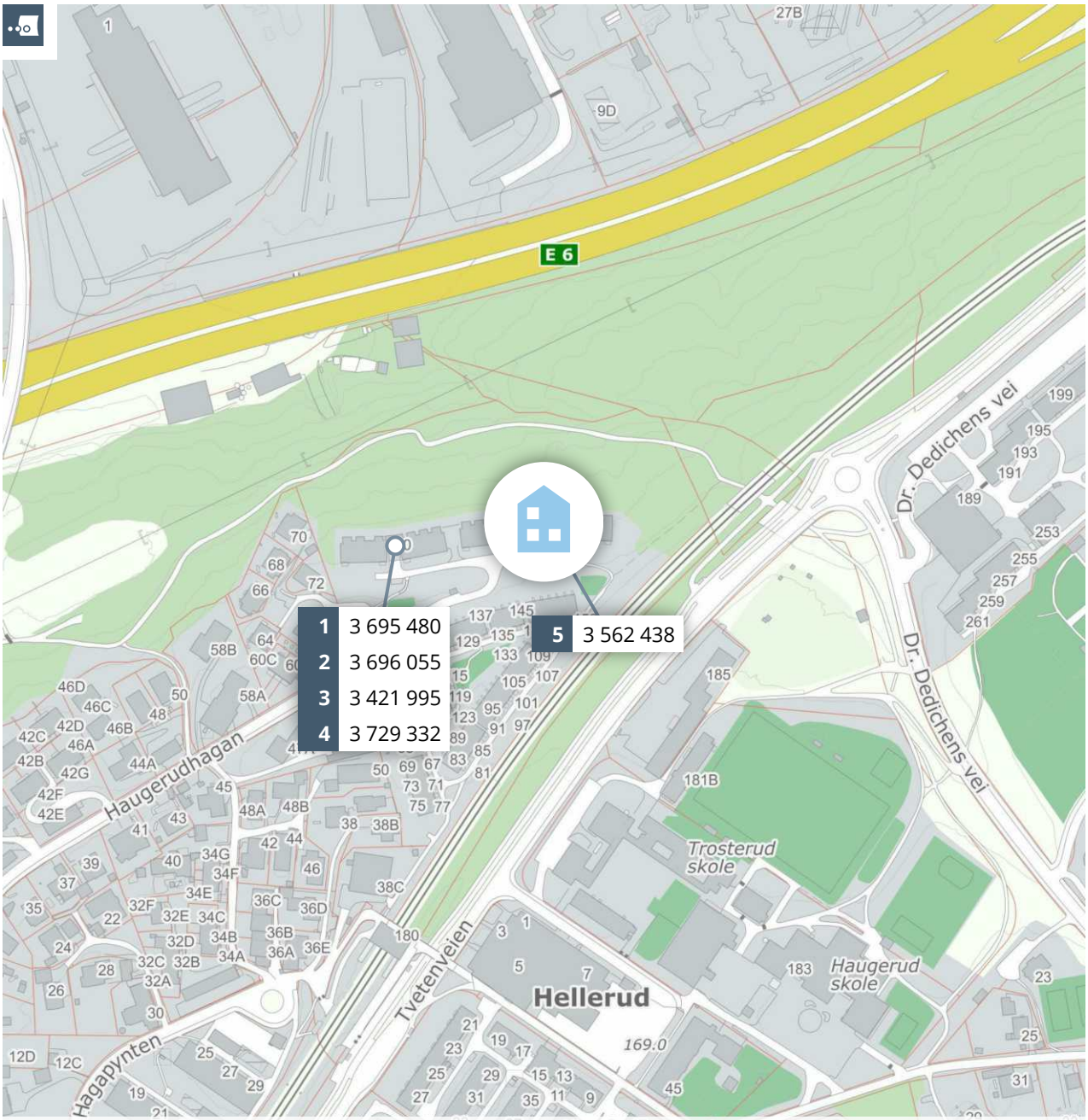
Dato 23.07.2026

Signert av *Nina Renee Berger Card*

Signert av *Kim Rene Berger Card*

Initialer selger:
N R
K R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

HAUGERUDHAGAN 82

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 23.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Haugerudhagan 82, 0673 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 141 BNR 36 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TROSTERUDLIA

Verdivurdert til

2 700 000

783 645	3 483 645	96 768
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	36 m²	4 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	7 108
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Haugerudhagan 80 36 m² 2005 1. etg 1 sov	27.02.2026	3 570 000	**3 680 000**	15 480	3 695 480	**102 652**
2 Haugerudhagan 80 35 m² 2006 4. etg 1 sov	27.01.2026	2 980 000	**2 880 000**	816 055	3 696 055	**105 602**
3 Haugerudhagan 80 35 m² 2006 1. etg 1 sov	17.04.2026	2 990 000	**2 750 000**	671 995	3 421 995	**97 771**
4 Haugerudhagan 80 36 m² 2006 4. etg 1 sov	25.02.2026	2 950 000	**2 950 000**	779 332	3 729 332	**103 593**
5 Haugerudhagan 82 36 m² 2007 4. etg 1 sov	01.10.2025	2 950 000	**2 950 000**	612 438	3 562 438	**98 957**

Boligen har en smart planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning som gir en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8 kvm. Videre har leiligheten et flislagt bad med varmekabler, balansert ventilasjon og praktisk entré.

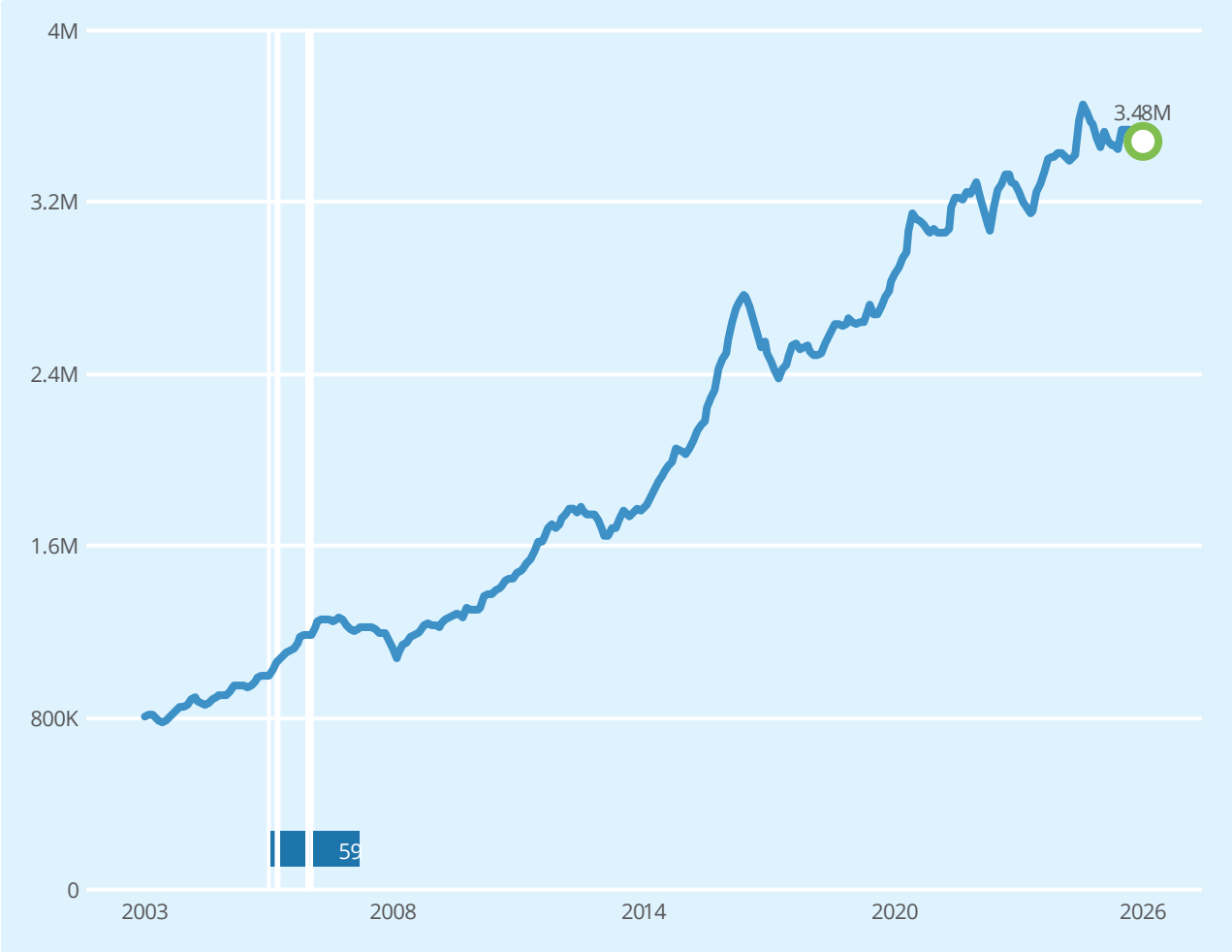
Leiligheten ligger attraktivt til på Haugerud, i et rolig og etablert boligområde. Her bor du med kort vei til dagligvarebutikker, Haugerud T-banestasjon, skoler, barnehager og Haugerudhallen. Østmarka ligger også like i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+52 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2007		30.04.2007	-	270 000	-	270 000	60

60 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

Leiligheter til salgs i TROSTERUDLIA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i TROSTERUDLIA grunnkrets siste 9 mnd

12
leiligheter solgt

4.0M
3 935 000 Prisantydning i snitt
3.9M
3 889 000 Salgspris i snitt
3.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

96 768 Haugerudhagan 82
Totalpris 3 483 645

86 482 TROSTERUDLIA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

71 210 Alna bydel i snitt siste 9 mnd

Infinita Eiendomsmegling AS
v/Trym Stokland
Tvetenveien 152 b, 0671 OSLO
E-post: trym.stokland@privatmegleren.no

Deres ref.: 174260088 . Vår ref.: 5735-1-104 Dato: 22.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugerudhagan Borettslag
Organisasjonsnr:	990253331
Andelseier:	Card (bo), Nicholas Christopher
Medeier:	
Leilighetsnummer:	104
Adresse:	Haugerudhagan 82, 0673 OSLO
Andelsnummer:	104
Gnr.	141
Bnr.	36
Borettsinnskudd:	Kr. 270 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 807691.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

Til hver bolig medfølger bruksrett til garasje i felles garasjekjeller. Jfr selskapets vedtekter. Borettslaget har egen webside: https://www.haugerudhagan.no/ Selskapet har i tillegg 13 garasjer til utleie (md. leie kr 300,-). Kontakt styret for tildelling. Plassen følger ikke boligen ved salg. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av garasje etter gjeldende priser. Det ene lånet gjelder leilighetene 1-108 og det andre låne gjelder leilighetene 109-161. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang). bestilling av skilt sendes styret på mail adresse styret@haugerudhagan.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208275046
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	50 133 857,82
Innfrielsesdato:	30.03.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208275054
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	59 255 895,16
Innfrielsesdato:	30.10.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208663917
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,14%
Restsaldo	4 500 694,00
Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 107,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820827505; IN lån 1 - Akonto renter	3 291,33	
Lån nr: 9820827505; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 791,26	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Heis og renhold	95,20	
Garasje	235,20	
Vedlikeholdsfond	39,20	
Brannsikring	56,00	
Felleskostnader	1 387,78	
Bredbånd	211,68	

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:	143,-
Fradragsberettigede kostnader:	41 922,-
Annen formue:	2 553,-
Gjeld:	796 718,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208275046
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208275054
Restsaldo:	768 259,60
Kapitalkostnader:	4 656,24
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208663917
Restsaldo:	15 385,28
Kapitalkostnader:	84,99
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 783 644,88,-, 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 Espen Bredeveien Bergdølmo pr. e-post: espen.bergdolmo@obos.no eller telefon: 22 86 75 43.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Morten Jørgensen, e-post:styret@haugerudhagan.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 styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

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:
Haugerudhagan 82, 0673 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 36, andelsnr. 104 i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
174260088

Meglerforetak: PrivatMegleren Infinita

Saksbehandler: Trym Stokland

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 941 51 019

E-post: trym.stokland@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.
