PRIVATMEGLEREN
GAMLE OSLO

HAUGERUDVEIEN 28
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Haugerudveien 28, 0674 OSLO
OSLO kommune
gnr. 141, bnr. 101
Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2238 **Referansenummer:** TQ7703

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

© P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet med sentral beliggenhet på Haugerud.

Det medfølger en fast parkeringsplass.

Innglasset sydvendt balkong på 7 m².

Leiligheten ligger i underetasjen og består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg kommer bod i samme etasje på 2 m².

Boligen er pusset opp i 2021 med blant annet nytt kjøkken, nytt elektrisk anlegg og rehabilitering av bad.

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

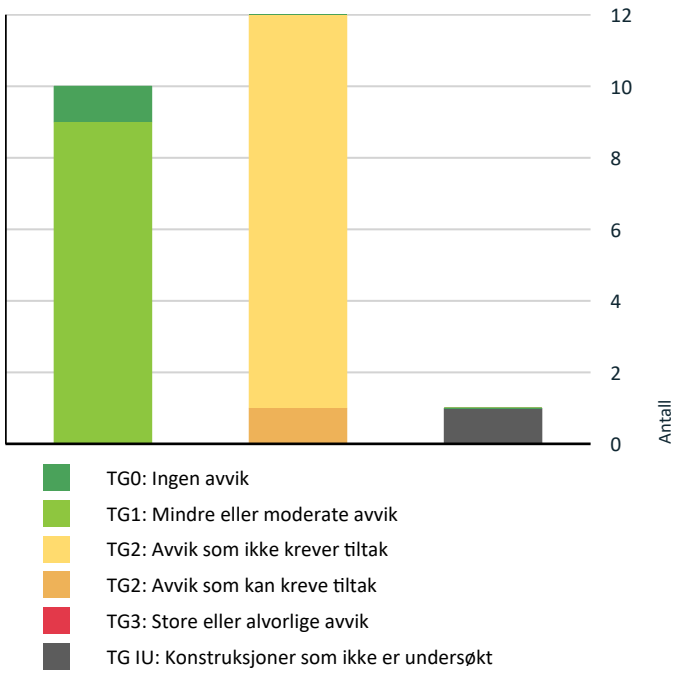
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom 0g innvendig bod er tatt i bruk som del av entrè/gang.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Underetasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Boligblokk over 4 etasjer og underetasje.
Fundamenter, bærekonstruksjoner, vegger mellom leilighetene og etasjeskiller er av betong.
Fasader består i hovedsak av teglsteinsforblending.
Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder.
Halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Uskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leilighetsdør fra byggeåret.
Balkongdør med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Leilighetsdøren er ikke brannklassifisert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at leilighetsdøren skal skiftes i regi av Borettslaget i nærmeste fremtid.
Det må påregnes vedlikehold for øvrig og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.
Utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong på 7 m².
Utstyrt med lys, stikkontaker og varmelampe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er lavere enn dagens forskriftskrav.
Innglassingen er ikke funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.
Utskifting og utvendig vedlikehold er Borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Original ruteparkett i stue/kjøkken.
1-stav eikeparkett fra 2021 i entrè/gang og på soverommet.

Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Eier opplyser om pålimte gipsplater på betongvegger i 2021 og nedforet himling med innfelte LED-downlights i entrè/gang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjenstår noen taklister/gulvlister, sparkling og maling samt utforing og belisting av vindu på soverommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater og listverk må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.
Målinger er gjennomført i stue og kjøkken.

TG 2 Radon

Boliger oppført etter TEK-10 eller senere skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunnen begrenses.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Formpressede dører fra 2021. Kompakt dør til soverommet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/WC

Generell

Eier opplyser at badet ble rehabilitert i 2021 med blant annet nytt sluk, nye varmekabler og ny membran. Det er i tillegg opplyst at det foreligger dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet i dusjen men det er feil fall på gulvet utenfor dusjen og ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det er opplyst om fuktsikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Speilskap med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin.

Eier opplyser at vegghengt wc er fuktsikret med sealingbag.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

UNDERETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ble rehabilitert i 2021 og det er opplyst at det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter og finerte benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri med spylefunksjon. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør og kobberrør. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskapet er i veggen mellom entrè/gang og bad.
Hovedstoppekraner er plassert i luke over himlingen på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre installasjoner

Bredbåndstilknytning via fibernett. Porttelefon.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra fjernvarmeanlegg.
Det er radiator i stue/kjøkken og soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 25 A.
Fjernavlest måler.
Eier opplyser om nytt El-anlegg i hele leiligheten og oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater i 2021. Eier opplyser i tillegg at han er elektriker og har lov til å utføre arbeid på egen bolig samt at det foreligger samsvarserklæring.
Sikringsskapet var ikke helt ferdigstilt på befaringsdagen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

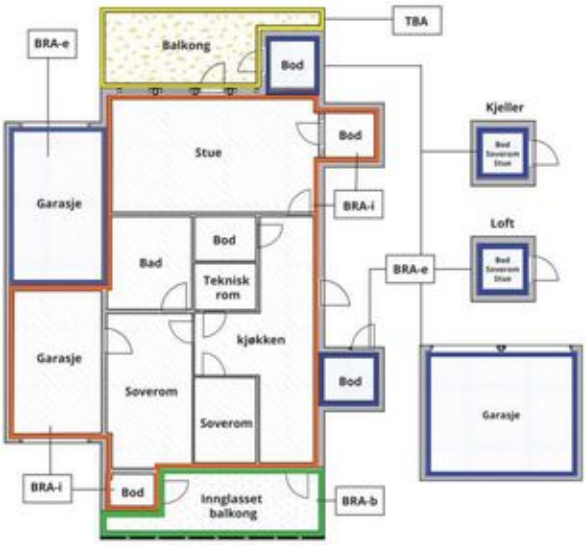
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	31	2	7	40	
SUM	**31**	**2**	**7**		
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré/gang, Bad/wc, Stue/kjøkken, Soverom	Bod	Innglasset balkong

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for eget soverom 0g innvendig bod er tatt i bruk som del av entrè/gang.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Magnus Jevne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	141	101		0	97875.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Haugerudveien 28, 0674 OSLO

Hjemmelshaver
Haugerud Borettslag

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HAUGERUD BORETTSLAG	948512823		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Jevne Magnus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i etablert boligområde på Haugerud.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 97876 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Det medfølger en fast parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	25.02.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.02.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TQ7703

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250040

Selger 1 navn
Magnus Jevne

Gateadresse
Haugerudveien 28

Poststed	Postnr
OSLO	0674

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4044908

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250040

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad

Arbeid utført av: Thor Arnesen Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad ble totalrenovert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noen

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering

Arbeid utført av: El-effekt

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mindre snekker og male arbeid er utført av eier

Document reference: 306250040

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250040

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250040

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Jevne	816f771c4b31154ead2141af5411f411dafe585e	09.03.2025 12:35:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250040

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

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

8320726 351/9 20.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.02.2025.

Boligselskap:	351 Haugerud Borettslag
Organisasjonsnr:	948.512.823
Andelseier:	Magnus Jevne
Leieobjektnr:	9
Adresse:	Haugerudveien 28, 0674 OSLO
Andelsnummer:	9
Borettsinnskudd:	kr 7.900,–
Hjemmeside:	http://www.haugerudborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85104951.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Låneopptak: Evt. sak om infrastruktur el-billading kan medføre låneopptak (ekstraordinær GF høsten 2024, ref. vedtak på ordinær GF 24.05.2024). Vedtak på generalforsamling 2015 og 2019 om omgjøring av fellesboder til kjellerboder + bygging av uteboder kan føre til låneopptak (er foreløpig lagt på is).
- Endring av felleskostnader: Indeksreguleres normalt hvert år i februar. Ordiære felleskostnader øker med 5 % fra februar 2025. Fra november 2024 ble felleskostnadene redusert med 6,25 % som følge av overgang til ny leverandør av bredbånd. Samtidig ble innført et tillegg kr 119/mnd for bredbånd.
- Individuell måling av varmtvann: Vannmålere fra Brunata er montert i alle 578 leiligheter. Innført a-konto fakturering for forbruk varmtvann fra 2023. Avregnes mot faktisk forbruk hvert år.
  Neste avregningsperiode blir mai 2024 til og med april 2025.
- Rehabilitering/større vedlikehold: Sette opp uteboder og omgjøring av fellesrom i kjeller til kjellerboder (generalforsamlingevedtak, men utsatt inntil videre). Fukt på den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien utbedret i høst i form av del-asfaltering. Utbedring av vegger etter nedfall av teglvegg i januar 2024 er sluttført. Løse fliser utetrapper utbedret i september/oktober.
- Riving av betongvegger: Det er ikke lov å rive hele eller deler av betongvegger inne i leilighetene, da dette er bærevegger.
- Bod følger leiligheten: Ja (1 stk kjellerbod)
- Parkering: Til hver leilighet følger enten 1 garasje eller 1 parkeringsplass. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget. Garasjene er organisert som et frittstående garasjelag (Haugerud Garasjelag). Garasje kan kun selges til en andelseier i borettslaget som skal overta biloppstillingsplass i

bytte. EVT. SALG AV GARASJE SKAL VÆRE GJENNOMFØRT FØR BOLIGEN LEGGES UT FOR SALG. Utleie er lov, men kun til beboere i borettslaget.

- Garasje: Ved salg/kjøp av garasje, må eierskifte registreres og Haugerud Garasjelag informeres (https://haugerudborettslag.no/om-haugerud-borettslag/garasjelaget)
- Boligselskapets hjemmeside: www.haugerudborettslag.no eller Vibbo/haugerud
- Nøkkelbestilling, postkasseskilt + skilt til callinganlegget: Se bestillingsskjema nederst på borettslagets hjemmeside.
- Vaktmester: Haugerudvn. 20 (tlf. 915 54 256 eller e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no). Kontortid, se hjemmesiden.
- Driftskontoret: Haugerudvn. 22 (tlf. 918 68 921 eller e-post: kontor@haugerudborettslag.no). Kontortid tirsdager (oddetallsuker) mellom 13:00 og 15:00.
- Kabel-TV/bredbånd: Ja (OBOS Open Net). Dekoder skal følge leiligheten ved salg. Ny beboer bes kontakte Kundeservice tlf. 21 01 61 50 for å registrere seg.
- Ved salg av boligen skal utstyr utplassert i boligen følge denne ved salg (utstyr OBOS Open Net, brannslange/pulverapparat, røykvarslere, tempeatursensor og dørtelefon). Se hjemmesiden www.haugerudborettslag.no/salg-av-leilighet/

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS302-11471496-1	A	12.748.838,-	7 år 11 md.	4		Flyt	4,65%
* HUS303-11471496-2	A	17.944.865,-	7 år 11 md.	4		Flyt	4,65%
* OBOS01-98207856746	S	15.299.590,-	18 år 5 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS02-98207856738	S	1.656.744,-	25 år 2 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 2.767,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	1.996,-
A-konto varmtvann	200,-
Asfaltering	42,-
Bredbånd	119,-
Balkong	410,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	447,-	2.920,-	3.408,-	53.205,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* HUS302-11471496-1	9.165,-	117,-
* HUS303-11471496-2	31.047,-	396,-
* OBOS01-98207856746	10.956,-	102,-
* OBOS02-98207856738	1.187,-	24,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik

mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Erik Braathen tlf.22 98 14 70 ev. pr. e-post: Erik.Braathen@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Braathen Pb. 6666 St Olavs Plass, 129 OSLO, e-post: erik.braathen@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____/_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Info fra styret

Nr. 1 - 2025

Haugerud, 11. februar 2025

PARKERINGSKONTROLL

Med bakgrunn i flere klager, har styret besluttet å bytte parkeringsfirma som foretar kontroll av gjesteparkering og parkering rundt omkring i borettslag. Vestpark AS utfører kontroll til og med februar 2025.

Fra mars overtar nytt firma P-Service AS. Samme parkeringsregler som tidligere vil gjelde.
Men det kommer ny app for gjesteparkeringen. Ytterligere info om dette kommer senere.

AVREGNING VARMTVANN

Flere etterspør når neste avregning individuelt forbruk av varmtvann vil finne sted.

Neste avregningsperiode blir for perioden fra mai 2024 til og med april 2025. Avregning (for mye eller for lite innbetalt i forhold til ditt forbruk), sendes ut sammen med felleskostnadene/husleie i løpet av sommeren 2025.

SNØRYDDING

Vi minner om at eier av parkeringsplasser selv er ansvarlig for å rydde snø fra sin plass.

Etter flere klager må vi presisere at snø ikke skal legges på naboplassen, men måkes ut i selve veien slik at den som rydder snø fjerner dette ved brøyting.

GENERALFORSAMLING

I forbindelse med generalforsamling i 2025, planlegges beboermøte gjennomført tirsdag 20. mai 2025 på Trosterud skole i samlingssalen. Her vil vi gå gjennom årsrapport, årsregnskap og innkomne saker.
Selve avstemmingen blir gjennomført på Vibbo. For at alle skal kunne avgi stemme, vil det være muligheter til å bruke manuell stemmeseddel (slik vi har gjort de siste årene).

Borettslagsloven sier at dato for generalforsamling og for frist for innsending av forslag, skal varsles alle beboere. **Forslag som andelseier ønsker behandlet av generalforsamlingen, må være styret i hende senest 28. februar.**

Forslag sendes på e-post til kontor@haugerudborettslag.no eller legges i styrets postkasse utenfor Haugerudvn. 22 (på balkongsiden av bygget).

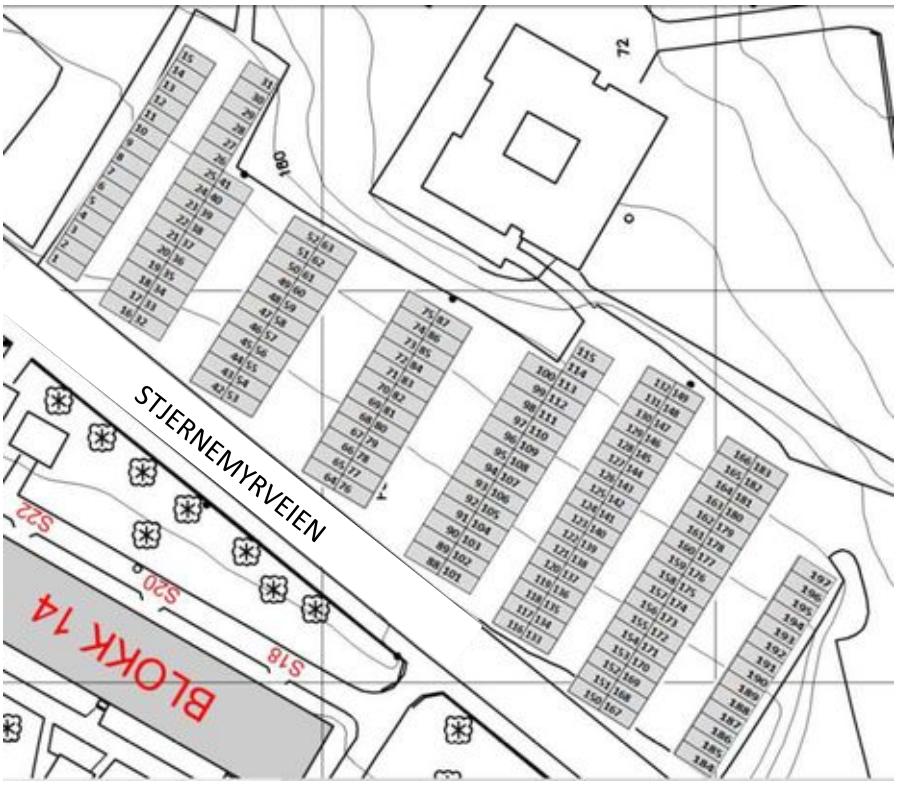
For å sikre en effektiv og god behandling av saker som ønskes behandlet av generalforsamlingen må det:

- ✓ gå klart frem at saken ønskes behandlet av generalforsamlingen.
- ✓ formuleres et konkret forslag til vedtak som det kan stemmes over for eller mot.
- ✓ vi ber om at forslag er maskinskrevet og ikke håndskrevet.

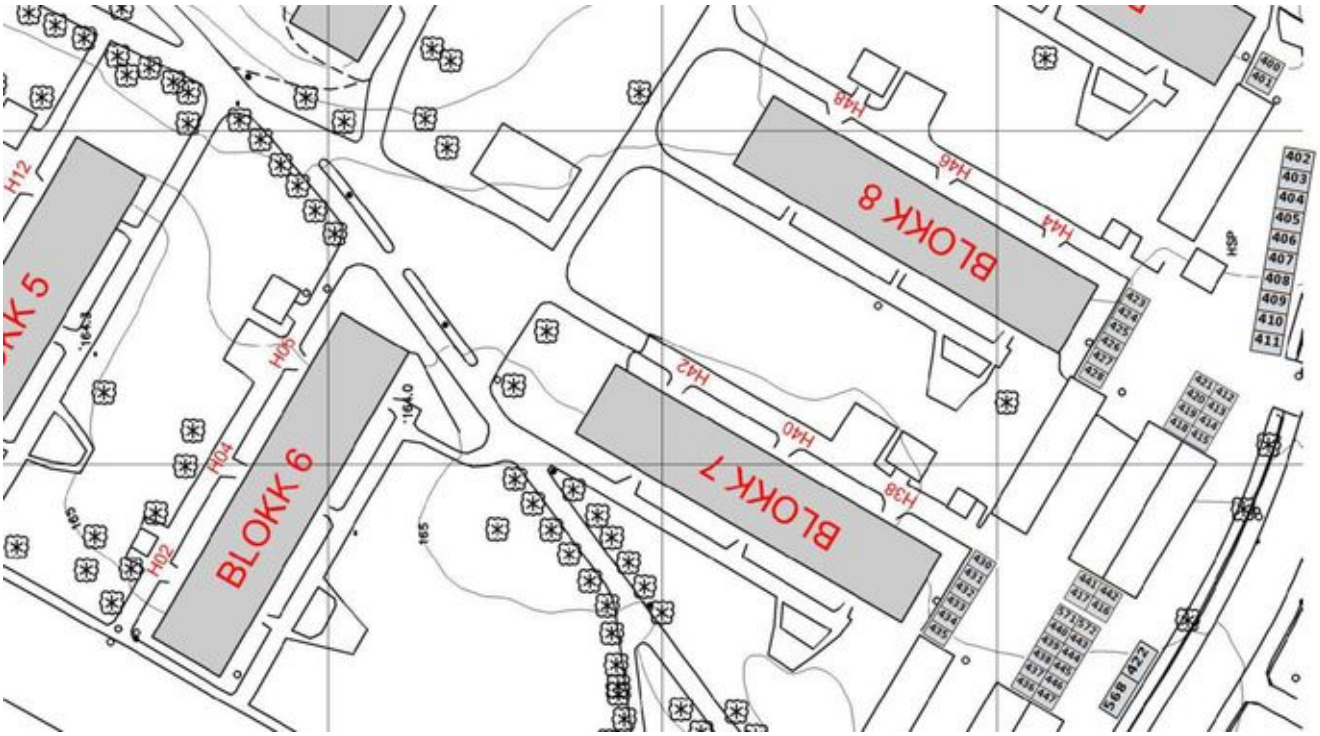
Forslagsstiller bes å oppgi kontaktinformasjon (mobil/e-post) for evt. avklaringer/spørsmål knyttet til forslaget. Navnet på forslagsstiller vil fremkomme i saksfremstillingen.

Mvh
Styret i Haugerud Borettslag

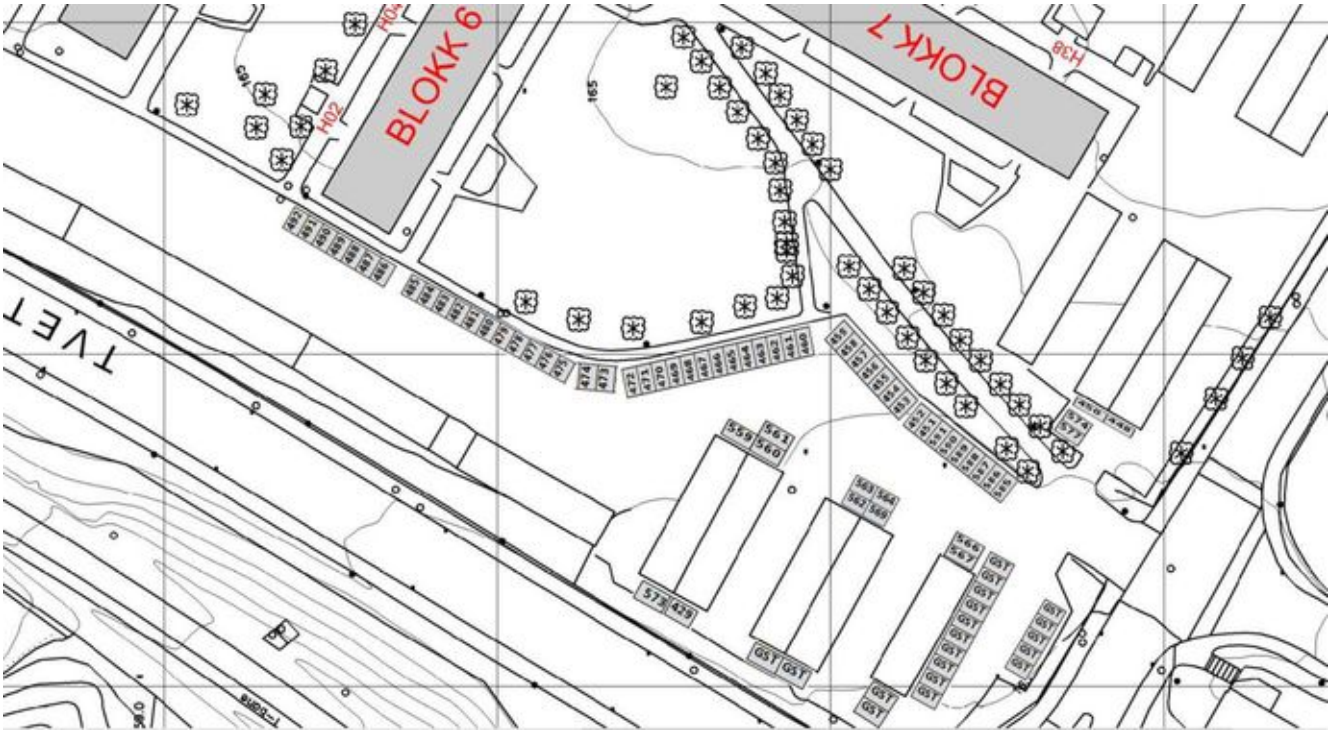
P-1 til P-197: **Parkeringsplasser foran blokk 12 og 14. Stjernemyrveien 2-6 og Stjernemyrveien 18-22.**



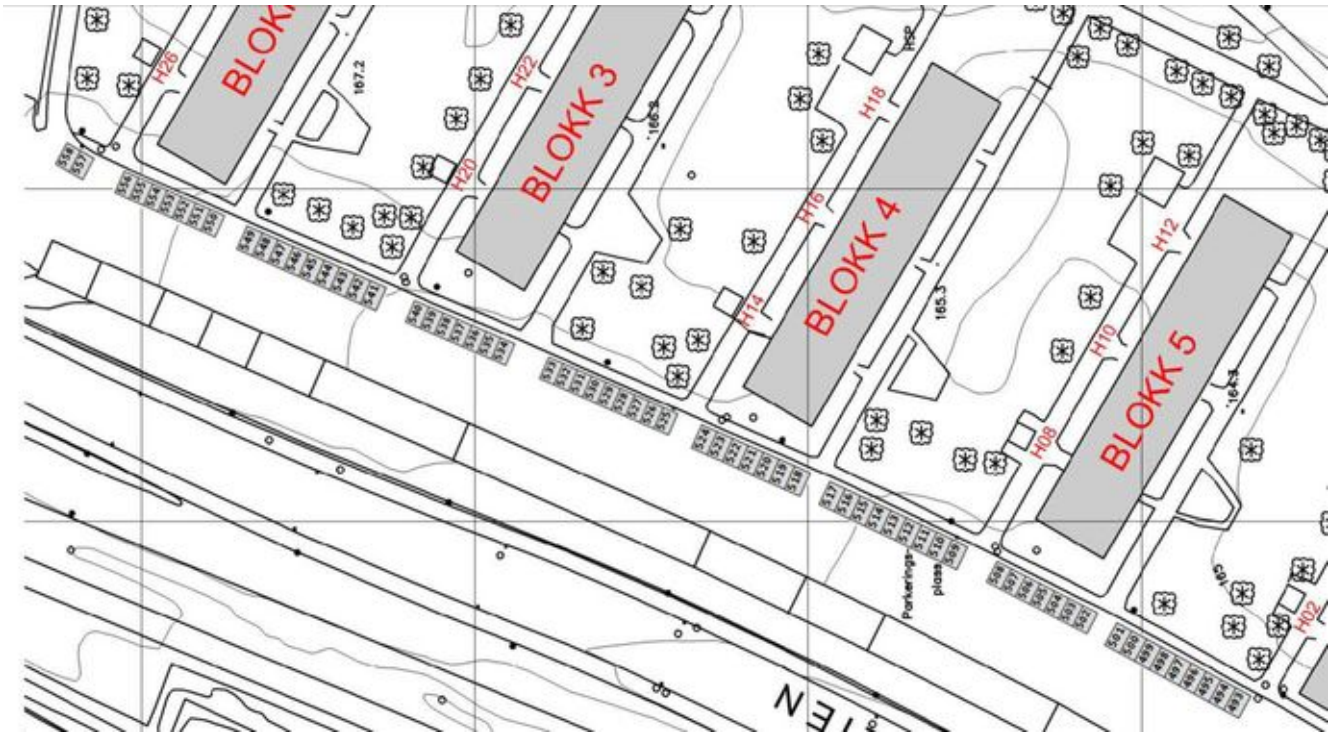
P-400 til P-447, P-568, P-571 og P-572: **Parkeringsplasser på enden av blokk 7, 8 og 9. Haugerudveien 38, 44 og 50.**



P-429, P-448 til P-492, P-559 til P-591: Parkeringsplasser foran blokk 6 og 7. Haugerudveien 38 – 42 og Haugerudveien 2 – 6 samt ved garasjene.
GST = Gjesteparkering, totalt 19 plasser.



P-493 til P-558: **Parkeringsplasser foran blokk 2, 3, 4 og 5. Haugerudveien 26, 20, 14 og 8.**



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 351

Haugerud Borettslag

Velkommen til årsmøte i Haugerud Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 09:00 og lukker 24. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/351

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.

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.

Manuelle (analoge) stemmesedler

Manuelle stemmesedler finner du bakerst i innkallingen. Disse kan leveres på beboermøtet tirsdag 21. mai på Trosterud skole

eller

legges i styrets postkasse utenfor Haugerudvn. 22 (på balkongsiden) innen avstemmingen lukkes fredag 24. mai kl. 09:00.

Vi ønsker at flest mulig stemmer digitalt via Vibbo, som gjør det enklere å telle opp når møtet skal avsluttes.

Beboermøte

Vi avholder et beboermøte tirsdag 21. mai kl. 18:00 på Trosterud skole.

Her vil vi gjennomgå årsrapporten og det er mulighet for å stille spørsmål til årsrapport og regnskap, samt diskutere sakene som det skal stemmes over.

Avstemmingen skjer ikke på beboermøtet, men på Vibbo eller ved hjelp av stemmesedler bakerst i innkallingen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Forslag om gjeninnføring av containerdag

7. Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

8. Forslag om isolering av kjeller

9. Forslag om energieffektivisering

10. Forslag om utredning av solceller

11. Forslag om bommer

12. Forslag om montering av ladestasjoner

13. Valg av tillitsvalgte

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

15. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Haugerud 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. I utgangspunktet er det styreleder som skal være møteleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen.

Forslag til vedtak

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkalling til generalforsamling er sendt ut pr. e-post 9. mai.

Årsmeldingshefte legges i alle postkasser senest onsdag 15. mai (som er 9 dager før møtet avsluttes og siste frist for å avgi stemme).

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

Vedlegg
1. 0351 Årsm 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000 eller 525 000.

Forslag til vedtak 1
Styrets godtgjørelse settes til 550 000

Forslag til vedtak 2
Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6

Forslag om gjeninnføring av containerdag

Forslag fremmet av:
Bilal Aslam, Christian Hellum, Fatima El Nachati, Nuh Yuceyurt og Veronica Marielle Wang.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

5 andelseiere fremmer forslag om gjeninnføring av containerdag i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal være containerdag (komprimatorbil) og i så fall hvor mange ganger pr år.

Kostnaden anslås til et sted mellom kr 100 000 og 200 000 pr. containerdag.

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

- For Forslag om gjeninnføring av containerdag
- Mot Forslag om gjeninnføring av containerdag

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

1. Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag
2. Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag
3. Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

---

Sak 7

Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Forslag fremmet av:
Bilal Aslam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at styret utarbeider ny og bedre rutine for hvordan manglende varme og varmtvann skal håndteres. Det bør oppnevnes en kontaktperson som er tilgjengelig i hverdager og helger og som raskt kan rykke ut, finne feilen, og bestille hjelp fra riktig part. Rørlegger Larsen, som borettslaget benytter seg av, kunne for eksempel vært en slik potensiell kontaktperson.

De som har bodd noen år i borettslaget vet at det er problemer med varme og varmtvann i vintersesongen hvert år. Man kan dessverre aldri sikre seg mot slike problemer, men man kan utarbeide bedre rutiner for hvordan varmetap skal håndteres raskest og best mulig.

Slik rutinen er i dag så ringer beboerne rundt omkring til både styreleder/daglig leder, vaktmester, ISS, Hafslund Celcio/Fortum osv. Stort sett er det kun ISS og Hafslund som tar telefonen, og de sier at dersom henvendelsen ikke kommer direkte fra styret så må beboer selv dekke regningen for utsending av mannskap. Dette takker beboer selvfølgelig nei til og så sitter alle med kalde leiligheter over helga og enda lengre før tiltak eventuelt settes i gang.

Et eksempel fra noen mnd tilbake er da flere beboere hadde kun 16 grader i leilighetene over flere dager. Undertegnede ringte inn til Hafslund og fikk beskjed om at borettslagets system var offline, antageligvis grunnet en sikring i sentralen som har røket. De kunne sende mannskap for å fikse dette men da måtte regningen dekkes av innringer fordi styret ikke hadde bestilt reparasjon.

Undertegnede ringte vaktmester noen dager senere for å spørre om sikringen var ordnet, vaktmester svarte at han ikke hadde fått noe beskjed fra verken styret eller Hafslund om sikringen.

Poenget med eksempelet ovenfor er at det er et ekstremt rotete og knotete system med mange parter involvert og dårlig kommunikasjon. Dette fører til at beboere ikke kan få hjelp før styret bestiller reparasjon. Styret er også veldig vanskelige å få tak i. På kvelder/helger får man ikke tak i vaktmester heller.

Jeg sender derfor inn dette forslaget om at det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Dette tiltaket vil sikre at beboere raskt og effektivt får hjelp ved uønskede hendelser som varme- og varmtvannstap.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om at det lages en rutine når det oppstår problemer med varme eller varmtvannet. Det oppnevnes en kontaktperson (vaktmester innenfor ordinær arbeidstid og ISS m/vakttelefon utenom ordinær arbeidstid). ISS må kunne avgjøre om problemet er akutt eller om det kan vente til neste arbeidsdag. Det er kostbart med utrykning kveld, natt, helg eller helligdager.

Forslag til vedtak

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Sak 8

Forslag om isolering av kjeller

Forslag fremmet av:
Bilal Aslam

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om at kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Rørlegger Larsen, som er rørleggeren borettslaget bruker, har flere ganger påpekt problemet med at kalde kjellere sender kulden videre gjennom betongen til leilighetene og gir kalde gulv/vegger. Dette merkes spesielt i første etasje- og underetasje med kalde leiligheter og kalde gulv/vegger som ligger inntil kjellerene.

Vi kan ikke ha det slik at beboere og naboer har iskalde gulv og vegger hele vinteren. Det er også urettferdig at beboere i de lavere etasjene betaler like mye for varme og husleie som alle andre, men likevel har iskalde leiligheter hele vintersesongen.

Ifølge rørlegger Larsen har isolering av kjellere gitt godt resultat i andre borettslag. Et så enkelt tiltak kan gjøre bomiljøet så mye bedre og bør prioriteres før kommende vinter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det har liten effekt å isolere kjelleren og vi vet heller ikke hva dette vil koste. Felleskostnadene må opp dersom forslaget vedtas.

Trekken (kalde gulv) skyldes kuldebro fra yttervegg, slik at isolering av kjeller ikke har noe for seg.

Etterisolering rundt vinduer eller gjøre tiltak der det trekker inn kulde, er enkle tiltak for å få bedre temperatur i leilighetene.

Forslag til vedtak

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Sak 9

Forslag om energieffektivisering

Forslag fremmet av:
Casper og Christine Skautvedt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av den kalde vinteren og høye oppvarmingsutgifter, oppfordrer vi styret til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Dette kan omfatte tiltak som utskifting av vinduer som nærmer seg slutten av sin forventa levetid på 30 år, etterisolering, installasjon av solcelleanlegg og andre relevante tiltak.

Vi oppfordrer styret til å innhente informasjon om energieffektivisering fra energirådgivere eller lignende kilder for å forbedre inneklimaet i borettslaget, senke energibruken og være forberedt på eventuelle kommende krav om forbedring av energiklasse.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om å se på mulighetene til energieffektivisering av borettslaget og bruk av energirådgiver til å vurdere ulike tiltak.

Forslag til vedtak

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Sak 10

Forslag om utredning av solceller

Forslag fremmet av:
Jørn Ytterdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styret skal undersøke muligheten for å legge solpanel på taket på blokkene i borettslaget.

Hvilke muligheter har vi for å dekke deler av utgifter og hva vil dette koste? Kan dette skape fortjeneste over tid? Hva slags fortjeneste kan borettslaget kunne se over tid.

Styrets innstilling
Vurderes ifb. sak 9 om energieffektivisering.

Forslag til vedtak
Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

Sak 11

Forslag om bommer

Forslag fremmet av:
Ali Battakh

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå i det siste har det vært mye unødvendig kjøring i borettslaget, også på natt tid.

Med betaling for å kjøre inn, vil det nok begrense unødvendig kjøring, samt gi midler til borettslaget. Dette har gitt effekt som jeg vet om andre borettslag på Furuset, Stovner, Romsås, Skullerud.

Styrets innstilling
Det vil koste minst 2 millioner til nye bommer + kostnader til vedlikehold, administrasjon og trekking av strøm.

Dette er en stor kostnad og vil betalingsbommer vil neppe hindre uønsket kjøring.

Forslag til vedtak
Innføring av betalings-bommer.

Sak 12

Forslag om montering av ladestasjoner

Forslag fremmet av:
Taoufik Elmousaoui

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg referer til sist generalforsamling hvor vi ble lovet at styret skal legge en konkret plan i 2024 og at de skal selvfølgelig legge til rette for lade stasjoner.

Vi har dessverre ikke hørt så langt i dette året om noe planer for ladestasjoner i vårt borettslag, til tross for kommune støtte tilskudd som utløper ut året.

Håper at dette tas på alvor i det borettslaget er pliktig til å legge til rette for ladning til beboere.

Styrets innstilling
Styret ønsker å utsette saken til en ekstraordinær generalforsamling til høsten, men at det nå stemmes over forslaget slik at man kan få kartlagt hvor mange som ønsker el-billading på uteparkeringsplassene.

Styret har ikke fått jobbet så mye med el-billading pga. fasader og andre store saker. Men vi har mottatt 2 tilbud og disse ligger på rundt 8 - 9 millioner for infrastruktur (graving og el-arbeider). I tillegg kommer leie eller kjøp av ladeboks for den som ønsker el-billading på sin parkeringsplass.

Generell informasjon:

- Utfordringer er at det er lite strøm på Haugerud, noe som gjør at man risikerer at man må lade veldig lenge for å få fullt batteri.
- Videre ser vi at antall som lader bilen på de kommunale ladeplassene innerst i Stjernemyrveien har blitt veldig få etter at kommunen begynte å ta seg betalt for lading. (Til orientering er det under planlegging nye ladeplasser i Haugerudveien litt ovenfor KIWI).
- Tilskudd fra kommunen er begrenset oppad til maksimalt 2 millioner.

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

- For Forslag om montering av ladestasjoner
- Mot Forslag om montering av ladestasjoner

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

1. Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.
2. Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Jon-Erik Berger

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

- Femi Baftii
- Mohammed Usman Ali

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

- Therese Undlien Taje

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

- Linda Aasen
- Mohammed Usman Ali

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

- Arfan Ahmed
- Therese Undlien Taje

Sak 15

Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Ali Battakh
- Mehmet Kacar
- Tom Trondsen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

GENERELLE OPPLYSNINGER

Haugerud B/L består av 578 andelsleiligheter, fordelt på 17 lavblokker og 59 oppganger. Byggearbeidene startet i 1965 og innflytting skjedde i perioden november 1966 til april 1968. Tomten ble kjøpt i 1986, er på 112 242 m^2 og har gårdsnr. 141 og bruksnr. 101 / 105.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948512823, ligger i Oslo kommune bydel Alna og har adresse:

- Haugerudveien 2 – 70, 0674 Oslo
- Stjernemyrveien 2 – 48, 0673 Oslo

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har 2 fast ansatt vaktmestere.

Tillitsvalgte

Styreleder	Jon-Erik Berger	Stjernemyrveien 40
Nestleder	Femi Baftii	Haugerudveien 40
Styremedlem	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
	Arfan Ahmed	Haugerudveien 50
Varamedlem	Firat Secici	Haugerudveien 2
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien 6
Valgkomité	Tom Erik Trondsen	Stjernemyrveien 16
	Ali Battakh	Haugerudveien 50
	Mehmet Kacar	Stjernemyrveien 12
OBOS generalforsamling	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Mohammed Usman Ali	Haugerudveien 64
Varadelegert OBOS	Arfan Ahmed	Haugerudveien 50
	Therese Undlien Taje	Stjernemyrveien 6
Grøntgruppe	Linda Aasen	Haugerudveien 28
	Krisztina Gyüre	Haugerudveien 56
	Hedda Fredly	Stjernemyrveien 4
	Edita Ticevic	Stjernemyrveien 48

Kontaktinfo

Vaktmester kan kontaktes pr. e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no
Daglig leder kan kontaktes pr. e-post: kontor@haugerudborettslag.no

Hjemmeside/Vibbo

På www.haugerudborettslag.no finner du relevant informasjon og opplysninger. Bestillingsskjema for nøkler og postkasseskilt, kontaktinfo til vaktmester, daglig leder og garasjelaget, arkiv, samt mye annet. Tips: Bruk *beboerguiden fra A til Å* eller søkefeltet.

Vibbo er en borettslagsportal som samler all viktig informasjon på ett sted. Under Meny (*Min bolig)* finner du informasjon om ditt boforhold. Se https://vibbo.no/haugerud

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

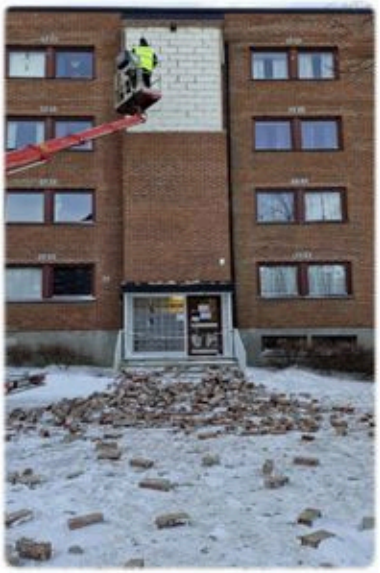
STYRETS ARBEID

I styreperioden fra forrige ordinære generalforsamling i mai 2023 frem til nå, har styret avholdt 14 ordinære styremøter og behandlet ca. 200 styresaker. I tillegg har det vært avholdt en rekke samarbeidsmøter i styret, samt møter med beboere, firmaer, leverandører, Grøntgruppa, oppgangskontakter, ansatte, kommunen, mv.

I et så stort borettslag vi er, kommer det naturlig nok en del spørsmål fra beboerne.
Telefoner og e-post har det vært mye av, ikke minst i perioder hvor det skjer store, uventede ting som når det blir kaldt i leiligheten eller det skjer ting utenfor.
Vi bruker derfor Vibbo og rundskriv som informasjonskanal, i tillegg til Facebook.

Vegg falt ned

En av de største og alvorligste sakene som styret har jobbet med, var da store deler av veggen fra trappeløpet i Haugerudveien 70 falt ned søndag 14. januar.
Det var kraftig vind og snø fra nord, da teglstein falt ned med et stort brak ved 21-tiden denne kvelden. Det var heldigvis få mennesker ute i det dårlige været og ingen ble skadet.



Oppgangen ble avstengt og fagfolk satt på saken.
Det ble først foretatt en visuell befaring av bygningsingeniør, men det ble ikke påvist store feil på andre fasader. Problemet gjaldt derfor kun tegl rundt trappeløpet og ikke resten av fasaden.
Da ingen med 100 % sikkerhet kunne garantere at dette ikke ville skje igjen, besluttet styret at inngangsdøren til oppgangen (ved postkassene) ble stengt av frem til hver enkelt oppgang var sikret.

Vi mottok så en rapport som konkluderte med for stor avstand mellom forankring/feste av tegl fra trapperepoet mellom 3 og 4 etasje og opp til taket i trappeløpet (i motsetning til etasjene under hvor avstanden er ca. 2,5 meter).
Det ble innhentet tilbud på jobben og avtale inngått med Skar Industriservice AS.
Tegl ble festet/sikret med rustfrie skruer som ble boret inn fra utsiden av fasaden. På innsiden ble disse festet i stålbjelker på innsiden (i veggen) av trappeløpet.
Dette har så langt kostet borettslaget ca. kr 2,3 millioner å sikre/utbedre.

Det som i skrivende stund gjenstår, er å mure opp veggen i nr. 70.
Tilbud er innhentet, mottatt og godkjent, slik at arbeidene etter planen skal være ferdig før sommeren. (Pris ca. kr 125 000).

el-billading

Spørsmålet om el-billading var oppe på generalforsamling i fjor.
Borettslaget vil være ansvarlig for ladeinfrastruktur, dvs. graving og legging av ledninger frem til ladepunktene. Selve ladeboksen vil være andelseiers ansvar.

Styret har jobbet opp mot flere leverandører og flere forskjellige løsninger. Enten eie eller leie, og om man skal ta noen eller alle plassene. Og hva med garasjene.
En stor utfordring på Haugerud er også at det er lite ledig strømkapasitet, noe som gjør at bilen ikke er sikret full tank selv om man lader hele natten.

Et slikt prosjekt har vist seg dyrt og ladeinfrastruktur vil fort koste opp mot 10 millioner. Vi kan søke støtte fra Oslo kommune, men tilskuddet er maksimalt 50 % av godkjente investeringskostnader og begrenset oppad til kr 8 000 pr ladepunkt. Maksimal støttesum er 2 millioner. Ladeboks vil erfaringsvis koste et sted mellom kr 15 000 og 20 000.

Etablering av pausebrakke for bussjåfører
I fjor høst mottok vi henvendelse fra Ruter om at det skulle etableres en pausebrakke for bussjåfører i Tvetenveien. Det var PA Entreprenører AS som skulle utføre arbeidet og de trengte å grave inn på vår eiendom etter vann og strøm.



PA Entreprenører søkte også om lov å sette opp sin arbeidsbrakke og parkering inne på vår tomt, noe styret godkjente.
Avtalen har gitt borettslaget leieinntekter på kr 176 000.

Dette området skal nå istandsettes av entreprenøren (for deres kostnad).

I skrivende stund holder de også på med reasfaltering av området som er gravd opp, samt helasfaltering av vår gjesteparkering (også som var en del av avtalen og bekostes av leverandøren).

Varmtvann og varme
Styret har mottatt en del klager på fyringsanlegget denne vintersesongen.

Da fyringssesongen startet i september, var det (som vanlig) noen problemer med luft i radiatorene. Dette kjennetegnes ved klukke-lyder og ujevn varme. Vaktmester rykker i slike tilfeller ut og lufter radiatoren(e) når beboerne har problemer.

I midten av november opplevde blokk 12 manglende varmtvann og varme. Dette skyldtes da en ødelagt varmeveksler i undersentralen i blokka.

I slutten av november var det mange som opplevde temperaturer under 20 grader. Det var da flere feil med varmeanlegget; bla. problemer med nok tilførsel av fjernvarme fra Hafslund Celsio, shunter som ikke åpnet som de skulle og filtre som burde vært renset.
Ved nyttår var det problemer med at shuntene i alle 17 undersentraler hadde gått i null som følge av overgang til nytt år.

Så har det vært noen tilfeller i noen oppganger hvor varmtvannet ble borte en kort periode som følge av nødvendig service på undersentraler. Dette ble varslet de dette gjaldt.

Det har kommet inn et forslag fra en beboer om å lage rutiner når det oppstår problemer, og dette er noe styret tar med seg videre. På hverdager skal man kontakte vaktmester i arbeidstiden når det oppstår problemer med varme.

Vannmålere/avregning varmtvann
Individuell måling av varmtvann startet i januar 2023.
1-roms betaler a-konto kr 200/mnd, 2-roms betaler kr 300/mnd og 4-roms betaler kr 700/mnd. Første avregning (faktisk forbruk – a-konto) ble foretatt etter 4 måneder.

Noen fikk en overraskelse når avregningen kom. Det er naturlig at leiligheter hvor det bor mange bruker mere varmtvann enn der det bor få. Men forbruket kan justeres ved å dusje raskere enn man har gjort tidligere, dusje i litt kaldere vann eller bruke mindre varmtvann i springen når man vasker opp. Man kan også montere sparedusj eller blandebatteri som er mere energieffektive.

Kontroll av ventilasjon
I fjor sommer ble det gått en runde i leilighetene for å kartlegge ventilasjonsproblemer. Vi kom inn i ganske mange leiligheter, men ikke alle. Det ble observert at en god del hadde montert vifte på bad, koblet kjøkkenvifte til felles avtrekk eller tettet igjen luker.

Først og fremst er det ikke tillatt med vifte på bad.
Det er heller ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til felles avtrekk (luke i veggen på kjøkkenet). Dette skaper problemer med matlukt hos naboer, samt at viftene som står på taket vil bli ødelagt av fett.
Kjøkkenventilator skal heller ikke kobles ut av yttervegg, da varm luft møter kald luft og kan ødelegge fasaden. Det oppstår også her problemer med matlukt hos naboer.

Kun kullfilter eller koketopp med innebygget vifte er tillatt.

Lufteluker som er tettet igjen skal være åpne og de skal brukes. Dette er eneste vei inn med friskluft og er viktig for inneklimaet i hver enkelt leilighet.

Leiligheter med avvik (det som er nevnt over), vil bli kontaktet og pålagt å utbedre.

Asfaltering
Den store parkeringsplassen i Stjernemyrveien var planlagt del-asfaltert i fjor høst. Den delen av plassen som ligger nærmest Haugerudveien har mange ujevnheter og et stort behov for å gjøres noe med. Det var også behov for å gjøre noe med asfalten utenfor noen garasjer. Vinteren i fjor kom tidlig, så dette måtte vi utsette til 2024.



Belysning
Det har vært mørkt på balkongsiden av blokkene, men etter at vi fikk montert belysning over inngangspartiene på denne siden i fjor, har vi mottatt mange positive tilbakemeldinger.
I 2024 vil det bli satt opp belysning rundt om i borettslaget hvor det er mørke områder. Dette etter ønske fra både beboere og politiet.

Søppel/hensetting av avfall
Som vanlig er stort problem i mange oppganger og fellesrom.
Noen som synes det er helt ok å sette fra seg oppussingsavfall, pappesker, søppel og skrot under kjellertrappen. Fellesrom i kjelleren fylles også opp med skrot og rot.

VI MINNER IGJEN OM AT DET KUN ER BARNEVOGNER I BRUK, RULLESTOLER OG RULLATORER SOM KAN PARKERES UNDER KJELLERTRAPPEN.
DISSE MÅ IMIDLERTID FLYTTES DEN DAGEN TRAPPENE VASKES.

I FELLESROM SKAL DET KUN OPPBEVARES TING SOM ER I BRUK.
IKKE SKROT OG ROT, MALINGRESTER, ØDELAGTE SYKLER, MADRASSER, BILDEKK, PAPPESKER, TV, KOMFYRER, KLÆR, OSV.

Rørinspeksjon
Vi kontrollerer soil-rørene regelmessig, da disse er fra byggeåret. I 2023 ble 10 tilfeldig valgte rør-stammer i 5 blokker ble videofotografert av TT-teknikk AS. Rapporten viste at rørene oppover var i god stand, mens det er noe slitasje i overgangen fra 1 til underetasjen. Styret holder dette under oppsikt. På et eller annet tidspunkt må det gjøres noe med rørene, men vi satser på at de holder noen år til.

Bunnledninger kontrollert
Sjekk av bunnledninger ble utført i september i fjor. Det ble utført kamerainspeksjon fra krypkjeller og ut til fellesgreningen. Samtidig ble det foretatt høytrykkspyling av i bunnledning ut av blokk 7 (Haugerudvn. 38-42).
Rapport er mottatt og denne vil bli brukt av styret med tanke på fremtidig vedlikehold.

Forhandlinger med ny leverandør av bredbånd/TV
Avtalen med VikenFiber Altibox går ut 01.10.2024.
Det har vært noe misnøye med ustabilt internett og hastighet. Styret har derfor innhentet tilbud og inngått ny kollektiv avtale med internett og TV med OBOS Open Net.



Fra oktober vil de levere høyhastighets bredbåndslinje med hastighet 1000/1000 til kr 119/mnd pr. leilighet. Prisen er bundet i 3 år. (Inkludert er også internett til alle 17 borettslagets undersentraler og kontorer).
Videre er det inngått avtale om TV-pakke gjennom deres samarbeidspartner RiksTV til kr 169/mnd pr. leilighet.
Totalt kr 288/mnd.

I dag betaler vi kr 459/mnd pr. leilighet for internett og TV.
Nærmere informasjon om den nye avtalen kommer.

Bytte av vaskefirma
Enkelte beboere har vært misfornøyde med trappevasken.
Styret innhentet derfor flere tilbud, og valgte å inngå avtale med Bygårdsservice AS basert på erfaringer i andre borettslag. Oppstart var i mars og prisen er omtrent den samme som vi har betalt til Ren Service AS.
Ta godt imot vår nye samarbeidspartner.

Grøntgruppa
Hedda, Kriztina, Edita og Linda har utgjort en meget engasjert grøntgruppe.

Gruppa søkte 15.02.2024 om midler fra Oslo kommune i februar til oppgradering av grøntområder, trepleie og dugnadsfest. Bydel Alna godkjente søknaden og vi fikk bevilget kr 90 000 til formålet.
Det ble bestilt blomster, urter til plantekassene og rundt statuen, samt nye frukttrær til erstatning av døde trær som ble plantet i 2022. Dugnad ble avholdt 7.mai for å plante ut dette. Vaktmester satte ut raker, feiekoster og plastsekker og det ble ryddet søppel og løv. Pizza ble servert til dugnadsfolket.
Det planlegges også bestilt nye benker som skal erstatte gamle og ødelagte benker.

Gruppa søkte 15.04.2024 om Groruddalsmidler til oppgradering av uteområdene våre. Det er søkt om midler til å fjerne gamle, slitte gjerder og etablere jordvoll som i stedet, miljøvennlig belysning, plante nye trær, mv.
Vi venter med spenning om borettslaget får tildelt midler fra Groruddalssatsingen.

Vi tenker også å bruke noen av miljømidlene fra OBOS til uteområdene, men overlater til Grøntgruppa å komme med forslag.

I fjor var det et par trær som falt overende. Styret tok derfor kontakt med en arborist (trepleier) som har gått en runde. Noen trær ser ok ut, men er dårlige innvendig. Rapporten av oversendt Grøntgruppa som jobber videre med saken.

En stor takk til gruppa og til alle beboere som hjelper til med å holde være uteområder pene.

Salg av Haugerud Varmesentral AS.
I januar 2023 ble sentralen lagt ut for salg og ble etter budrunde solgt for kr 12,5 millioner. Etter fratrekk for kostnader forbundet med salget sitter vårt borettslag igjen kr 6 050 000 og dette er inntektsført og bokført 30.03.2023

Det ble i fjor opplyst at vi måtte regne med å betale 35 % skatt av salgssummen pga. aksjeloven. OBOS undersøkte med Skatteetaten og de konkluderte med at dette er skattepliktig inntekt som skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Din andel av inntekten finner du i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 i posten «andel inntekter» post 2.8.1.

Økonomi
Borettslagets eneste inntektskilde er felleskostnadene (husleie) og denne må være stor nok til å dekke alle driftskostnader + avdrag på lån.
En årlig indeksjustering er å foretrekke slik at borettslaget holder følge med den generelle prisstigningen. KPI for 2023 ble på 4,8 %, mens byggekostnadsindeksen ble 3,2 %. Styret landet derfor på en økning av de ordinære felleskostnadene midt mellom og vedtok en økning på 4 % fra februar 2024.

Borettslaget er fra 1960-tallet og vedlikehold dukker stadig opp, noe som utgjør en stor kostnad når større vedlikehold må utføres. Derfor er vedlikeholdsplan er godt hjelpemiddel. Vi vet at på et eller annet tidspunkt må vi gjøre noe med soilrørene. Det er visse utfordringer med inngangspartiene hvor det ble valgt trevirke under glassbyggersteinen. Vi har vedtak om omgjøring av kjellerboder og bygging av uteboder. el-billading er noe vi neppe kommer utenom. Energieffektivisering som solceller, varmegjenvinning, varmepumper er også noe som må vurderes, men vi er i stor grad låst i 10 år frem til 2031 å sette i gang konkurrerende tiltak til fjernvarme fra Hafslund Celcio.
Beboere har fremmet forslag om isolering av kjellere, utskifting av vinduer og etterisolering. Vinduene er i god stand, men kanskje isolering rundt vinduene er et mer enn godt nok tiltak. Etterisolering vil i utgangspunktet bli veldig dyrt dersom all teglstein må ned.

Vi må derfor vurdere kost/nytte når noe skal gjøres. Ved opptak av nye lån, vil felles-kostnadene øke. På den annen side kan vi ikke bare lukke øynene og ikke gjøre noen ting. Derfor må både større vedlikehold og forslag til saker fra beboerne sees i en større sammenheng og planlegges på en god og grundig måte i samråd med fagfolk og ekspertise.

Råd og huskeregler
- Lyder forplanter seg lett i en blokk og kan være til sjenanse/irritasjon for naboer.
- Støyende oppussing skal ikke skje etter kl. 20:00 på hverdager, kl. 17:00 på lørdager og overhodet ikke søn- og helligdager. Ved støyende oppussing skal naboer varsles.
- Fra kl. 23:00 frem til 07:00 skal det være ro i leiligheten.
- Tørkebåser skal ikke brukes på søndager eller helligdager.
- Ikke sett fra deg søppel eller oppussingsavfall i fellesområder eller under kjellertrappa.
- Ved oppussing kjøp en I-Sekk eller bestill container. Pga. brannfare skal denne ikke stå inntil bygningen. Avfall kan ikke stå lengre enn 5 dager eller over helg/helligdager.
- Husk å rense sluket for hår og såperester, slik at man unngår tette rør og sluk.
- Fett og olje tetter rørene og skal IKKE helles i vasken eller i toalettet.
- Hold inngangsdøren til blokka lukket, slik at ubudne gjester som innbruddstyver, dørselgere og skadedyr ikke kommer inn i oppgangen.
- Montering av avtrekksvifter er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjons-system og de luktproblemer som oppstår. Kun kjøkkenventilator m/kullfilter er tillatt.

Informasjon / hjemmeside / Facebook

Vår hjemmeside www.haugerudborettslag.no inneholder det meste.
Her finner du svar på de fleste spørsmål, samt bestillingsskjema for nøkler og navneskilt til postkasser og calling. Søkefunksjon øverst på siden kan være til stor hjelp dersom du ikke finner det du leter etter. Et annet godt tips er Beboerguiden fra A til Å.

Informasjon fra styret som deles ut regelmessig i alle postkasser.
Vi planlegger nå å redusere kopieringskostnaden og i stedet henge opp 1 eksemplar på oppslagstavla.
Info fra styret finner du også lagret på hjemmesiden.

Haugerud Borettslag har en Facebook side www.facebook.com/haugerudborettslag
Her legges bl.a. ut relevant informasjon, bilder, samt informasjon dersom det oppstår noe som haster eller er av stor betydning.

Beboerportalen Vibbo.no/Haugerud brukes også til spre informasjon som nyhet. Vi kan også sende e-post eller SMS til alle som ikke har reservert seg mot digital kommunikasjon.

Rehabilitering og større vedlikehold

2023	Lyskastere på balkongsiden.
2022	Varmtvannsmålere og tilbakeslagsventiler. Beplantning grillplasser.
2021	Fjernvarme (oppstart 25.01.2021). SD-anlegg for styring av varmeanlegget. Blandeventiler i 17 undersentraler. Fiber (bredbånd) til alle leiligheter.
2020	Fjernvarme. Nye takvifter.
2019	Taktekking blokk 14, 15 og 16. Fukt (parkeringsplass mellom blokk 11 og 13).
2018	Taktekking blokk 11, 12 og 13. Festing av heller på trapper i inngangspartier. Aktivitetsplass for voksne. Nye røykvarslere.
2017	Taktekking blokk 7, 8, 9 og 10. Feste heller v/blokk 10 og blokk 11.
	Utebelysning v/avfallsstasjoner.
2016	Taktekking blokk 2, 4, 5 og 6. Ny lekeplass, montering av benker og bord på uteplasser. Rehabilitering av fortau langs blokk 1-6.
2015	Taktekking blokk 1, 3 og 17. Støping av uteplasser foran hver blokk.
	Nye sylindre fellesrom i kjeller. Ny utebelysning og nye søppelbøtter.
2014	Utbedring fasader (blokk 11–17). 4 ekstra nedgravde søppelbrønner.
	Nye sylindre kjellerdører. Utskifting av takluker.
2013	Utbedring fasader (teglstensoverdekninger/sprekker i fasader blokk 1–10). Nedgravde søppelbrønner. Nye sylindre/nøkler til utgangsdører.
2012	Vedlikeholdsspyling soilrør. Ventilasjonsrens. Lysstyring i alle oppganger.
2011	Oppgradering av varmestyring. Utskifting av 1 varmeveksler i blokk 4.
2009	Vedlikehold av inngangspartier.
2008 - 2009	Oppsett av trafikkbommer.
2007 - 2009	Utbedring av balkongene på grunn av lekkasjeproblem.
2005 - 2006	Oppgradering av undersentralene (fyring/varmtvann).
2003	Oppgradering av elektriske hovedtavler.
2002 - 2003	Oppgradering av kjøreveier. Nye røykvarslere og brannslanger.
2001 - 2003	Innglassing balkonger. Nye inngangspartier (begge sider).
1995 - 1996	Vindusutskifting.
1989 - 1990	Utbedring av fasader.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler og denne skal høres i alle rom. Videre skal man ha manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.
Borettslaget har tidligere montert brannslanger i alle leiligheter og i 2018 ble det delt ut 2 seriekoblede røykvarslere til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, kontakt vaktmester.

- ✓ Den internasjonale batteribyttedagen er 1. desember hvert år, så gjør det til rutine å sjekke utstyret da.
- ✓ Kontroller at røykvarsleren fungerer (helst med røyk).
- ✓ Har du pulverapparat, bør dette vendes én gang pr. år (helst utendørs) slik at pulveret ikke klumper seg og apparatet mister effekt.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85104951. Denne dekker bygningene og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

- ➢ **Ved brann: Ring brannvesenet på telefon 110**
- ➢ **Ved vannutstrømming: Ring lokal rørlegger med vaktordning**

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier forsøke å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til vaktmester som igjen melder skaden til OBOS Forsikringsavdeling.

Forsikringsavdeling melder så skaden til Gjensidige, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Kontantutbetaling godkjennes normalt ikke, da erfaring viser at skaden ofte ikke blir utbedret på en skikkelig måte. Oppstår skaden på nytt, har vi ofte ikke noe firma å reklamere overfor.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egen-andelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar/vedlikeholdsplikt.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no

Ved spørsmål om forkjøpsretten, kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til budsjettavvik 2023

Driftsinntekter er ca. 2 millioner høyere enn budsjettert. Her var budsjettert med 4 millioner fra salg av Haugerud Varmesentral AS (vår andel av salgssummen var kr 6 millioner) og vi tok høyde for 33 % skatt på salgssummen i 2023. Skatteetaten har uttalt seg om saken og konkludert med at dette er skattepliktig inntekt (= salgspris – inngangsverdi – skjermings-fradrag for perioden). Skattepliktig inntekt skal fordeles og rapporteres til andelseierne i henhold til skatteloven §7-3. Dette er derfor gjort under posten «andel inntekter» post 2.8.1 i skattemeldingen (selvangivelsen) for 2023 som ble sendt ut i februar 2024.

Driftskostnader er lavere enn budsjettert og de vesentlige avvikene finner man i postene drift og vedlikehold og energi/fyring. I posten *drift og vedlikehold* var det budsjettert med midler til utbedring av parkeringsplassen i Stjernemyrveien og etablering av stier over gressplener med ca. 2 millioner. Dette er ikke utført i 2023 som budsjettert, og derfor avvik i denne posten. Posten *energi/fyring* omfatter fra 2023 kun fyring og strøm til fellesanlegg. Forbruk av varmtvann er nå trukket ut og føres i balansen (avregnes mot innbetalt a-konto). Her har vi budsjettert for høyt, men det er praktisk talt umulig å budsjettere når man verken vet forbruk eller prisen på fjernvarme frem i tid.

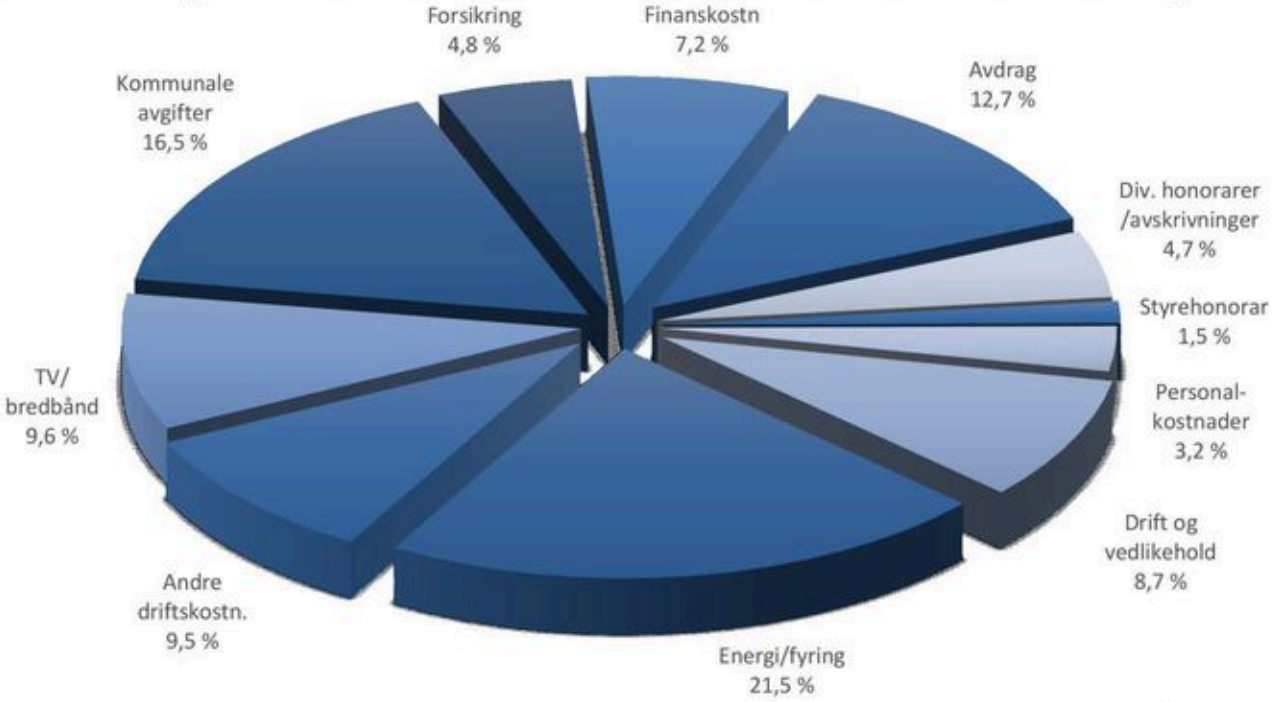
Finanskostnader noe høyere enn budsjettert og skyldes økt rente.

Resultat / disponible midler

Årsresultatet fremkommer av resultatregnskapet som et overskudd og foreslås overført til opptjent egenkapital. Resultatet i 2023 er ekstra høyt og skyldes inntekter fra salg av Haugerud Varmesentral.

Det regnskapsmessige overskuddet tar imidlertid ikke hensyn til forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder f.eks. avdrag på lån, som utgjorde kr 4 144 426 i 2023. Derfor kan det være mer relevant å se på disponible midler og årets endring.

Disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet og hva man har til rådighet av økonomiske midler. Disse må til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disse økte i 2023, etter at de ble redusert i 2022 og 2021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering fremlegges budsjett 2024, se kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten *drift og vedlikehold* er det beregnet ca. kr 3 millioner til ordinært vedlikehold og ca. kr 5 000 000 til utbedring teglsten trappeløp, asfaltering (utsatt fra 2023) og utbedring av bunnledninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Bystyret i Oslo kommune har vedtatt en økning på 21 % for vann- og avløpsgebyret og 9 % for renovasjonsgebyret.

Energikostnader

Energikostnadene økte kraftig høsten 2021 og har holdt seg høye siden dette.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye, men strømstøtten videreføres i 2024 og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Måling av individuelt forbruk av varmtvann gjør at dette trekkes ut av fjernvarmen. Varmtvann utgjør erfaringsvis ca. 20 % av fjernvarmen og reduserer borettslagets kostnader.

Forsikring

Prisendringen i 2023 vil variere ut fra en helhetsvurdering avhengig av bl.a. skadeutbetalinger, skadefrekvens og nåværende prisnivå. Utover en individuell vurdering vektlegges prinsippet om at store skader (primært store brannskader) utjevnes i hele boligselskapsporteføljen, da slike skader treffer tilfeldig. Videre endres prisen knyttet til sentrale endringer som gjelder alle forsikringsselskaper. Dette være seg indeksendringer (5,2 % for 2024), endringer i naturskadepremie mm. I tillegg kommer også individuell endring pga. boligselskapets egen skadestatistikk. Premien for vårt borettslag øker derfor med ca. 12 %.

Til fratrekk kommer imidlertid årlig utbytte fra Gjensidige. Utbytte føres som finansinntekt i resultatregnskapet og utgjorde kr 140 634 i regnskapsåret 2022.

Lån

Borettslaget har pr. 31.12.2023 totalt 4 lån:

- Lån 1 og 2 i Husbanken (balkonger og inngangspartier i 2003) er annuitetslån som totalt består av 5 del-lån. Lånet er nedbetalt år 2033.
- Lån 1 i OBOS-banken AS er et serielån (fasadearbeider i 2013) med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2043.
- Lån 2 i OBOS Boligkreditt AS (fjernvarme 2020/2021) er et serielån med månedlige terminforfall. Lånet er nedbetalt år 2050.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp, rente og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Som følge av lønns- og prisvekst, øker forretningsførerhonoraret med 5,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024, som ble indeksregulert og økte med 4 % fra februar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Haugerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAP 2023

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 626 208**	**7 721 426**	**2 626 208**	**12 284 215**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 499 284	-1 040 627	7 104 000	288 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	233 146	362 137	360 000	230 000
Tillegg salgssum anl. midler	15	0	1	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0	-4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-4 144 426	-4 414 489	-4 474 000	-4 448 000
Innsk. øremerk. bankkto		-14 517	-2 240	0	0
Reduksjon langsiktige fordringer		35 519	0	0	0
Avgang investeringer i aksjer/andeler		49 000			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**9 658 006**	**-5 095 218**	**-1 010 000**	**-3 930 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**12 284 215**	**2 626 208**	**1 616 208**	**8 354 215**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	17 423 730	8 693 371
Kortsiktig gjeld	-5 139 515	-6 067 163
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**12 284 215**	**2 626 208**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 430 597	35 686 887	35 430 000	36 979 000
Andre inntekter	3	6 069 677	370 588	4 075 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**41 500 274**	**36 057 475**	**39 505 000**	**37 179 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 032 238	-1 106 549	-1 200 000	-1 200 000
Styrehonorar	5	-500 000	-480 000	-500 000	-525 000
Avskrivninger	15	-233 146	-362 137	-360 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-90 238	-24 500	-25 000	-30 000
Andre honorarer		-48 500	-53 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-1 030 080	-988 560	-1 000 000	-1 085 000
Konsulenthonorar	7	-28 623	-90 378	-250 000	-300 000
Kontingenter		-115 600	-115 600	-116 000	-116 000
Drift og vedlikehold	8	-2 852 298	-9 660 974	-5 000 000	-8 000 000
Forsikringer		-1 553 885	-1 376 723	-1 560 000	-1 850 000
Kommunale avgifter	10	-5 380 805	-4 495 590	-5 400 000	-6 265 000
Energi/fyring	11	-7 024 641	-11 120 447	-8 700 000	-8 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 132 546	-2 468 633	-3 000 000	-3 300 000
Andre driftskostnader	9	-3 106 006	-3 222 468	-3 250 000	-3 250 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-26 128 606**	**-35 565 560**	**-30 451 000**	**-34 711 000**
DRIFTSRESULTAT		**15 371 668**	**491 915**	**9 054 000**	**2 468 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	464 644	185 923	150 000	220 000
Finanskostnader	13	-2 337 027	-1 718 465	-2 100 000	-2 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 872 383**	**-1 532 542**	**-1 950 000**	**-2 180 000**
ÅRSRESULTAT		**13 499 285**	**-1 040 627**	**7 104 000**	**288 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		13 548 284	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 040 627		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER:			
Bygninger	14	131 374 114	131 374 114
Tomt		3 432 301	3 432 301
Andre varige driftsmidler	15	183 511	416 657
Aksjer og andeler		0	49 000
Miljøbankkonto, øremerket		729 392	467 001
Langsiktige fordringer		0	35 519
SUM ANLEGGSMIDLER		**135 719 318**	**135 774 592**
OMLØPSMIDLER:			
Kundefordringer		40 376	30 492
Forskuddsbetalte kostnader		12 318	4 523
Andre kortsiktige fordringer	16	208 701	89 529
Driftskonto OBOS-banken		5 020 725	3 946 205
Driftskonto OBOS-banken II		6 698	11 551
Skattetrekkskonto OBOS-banken		28 816	45 634
Sparekonto OBOS-banken		12 106 096	4 565 438
SUM OMLØPSMIDLER		**17 423 730**	**8 693 371**
SUM EIENDELER		**153 143 048**	**144 467 964**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Innskutt egenkapital 578 * 100		57 800	57 800
Opptjent egenkapital		76 562 063	63 062 778
SUM EGENKAPITAL		**76 619 863**	**63 120 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD:			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	58 918 835	63 063 261
Borettsinnskudd	18	11 752 200	11 752 200
Avsetning bomiljøtiltak	19	712 635	464 761
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 383 670**	**75 280 222**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		2 570 351	4 827 395
Skyldige offentlige avgifter	20	59 317	72 100
Påløpte renter		449 362	247 125
Påløpte avdrag		646 463	826 684
Energiavregning	21	1 322 654	0
Annen kortsiktig gjeld	22	91 368	93 859
SUM KORTSIKTIG GJELD		**5 139 515**	**6 067 163**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**153 143 048**	**144 467 964**
Pantstillelse	23	90 229 300	121 729 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2024
Styret i Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ Femi Baftii /s/ Mohammed Usman Ali /s/

Linda Aasen /s/ Arfan Ahmed /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	32 214 477
Balkong	2 843 760
Vedlikehold av kjøreveier	291 312
Forretningslokaler	81 048
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**35 430 597**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Solfjellet Borettslag - tomteleie parkeringsplass	62 591
Gjermund Sveen - salgsplass for juletrær	15 730
Strømforbruk juletresalg	1 400
Salg av Haugerud Varmesentral	5 965 689
Viderefakturering montering av 2 stk dører fra eget lager	23 767
Forsøplingsgebyr	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 069 677**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-700 407
Overtid	-11 611
Påløpte feriepenger	-86 368
Arbeidsgiveravgift	-191 681
AFP-pensjon	-13 952
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-1 827
Yrkesskadeforsikring	-5 831
Personalopplæring, kurs	-4 445
Arbeidsklær	-15 706
Andre personalkostnader	-410
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 032 238**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjeneste-pensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 500 000.
Honorar til varamedlemmer og oppgangskontakter er på kr 48 500.
Kostnader tillitsvalgte består av møtemat og julegave til styre- og varamedlemmer, totalt kr 26 426 jf. note om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 90 238.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Adv. Børre Hagen - juridisk bistand	-21 336
OBOS Eiendomsforvaltning AS – tilleggstjenester	-1 031
Lekeplasskontrollen AS - lekeplasskontroll	-6 256
SUM KONSULENTHONORAR	**-28 623**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-414 712
Drift/vedlikehold VVS	-306 623
Drift/vedlikehold elektro	-176 184
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-605 371
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-458 025
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 384
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-696 256
Kostnader leiligheter, lokaler	-149 744
Egenandel forsikring	-44 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 852 298**

Styret mener utført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 000
Container	-113 947
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 953
Diverse leiekostnader/leasing	-150 985
Verktøy og redskaper	-31 530
Driftsmateriell	-60 318
Lyspærer og sikringer	-9 182
Vaktmestertjenester	-35 075
Vakthold	-46 118
Renhold ved firmaer	-912 017
Snørydding	-991 501
Gressklipping	-404 975
Andre fremmede tjenester	-60 926
Kontor- og datarekvisita	-4 572
Kopieringsmateriell	-11 236
Trykksaker	-19 611
Andre kostnader tillitsvalgte	-26 426
Andre kontorkostnader	-6 444
Telefon, annet	-18 941
Porto	-147
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 438
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-117 097
Kontingenter	-1 500
Gavekort grøntgruppa, valgkomite, vaktmester, tidl. styremedlemmer	-27 000
Bank- og kortgebyr	-3 225
Velferdskostnader	-1 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-3 106 006**

NOTE: 10
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 578 166
Renovasjonsavgift	-1 802 639
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 380 805**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-671 175
Haugerud Varmesentral	-199 716
Fjernvarme	-6 153 751
SUM ENERGI / FYRING	**-7 024 641**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 358
Renter av sparekonto i OBOS-banken	301 593
Kundeutbytte fra Gjensidige	148 617
Andre renteinntekter	76
SUM FINANSINNTEKTER	**464 644**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Husbanken	-422 883
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-682 297
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-826 550
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-404 786
Renter på leverandørgjeld	-511
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 337 027**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1968	46 732 700
Tilgang 2005 - nye balkonger og inngangsparti	82 454 100
Tilgang 2011 - styringssystem energieffektivisering	2 187 314
SUM BYGNINGER	**131 374 114**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.141/bnr.101 og 105. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Maskiner		
Tilgang 2020	218 856	
Avskrevet tidligere	-131 313	
Avskrevet i år	-43 771	
		43 772
Snøfreser		
Tilgang 2004	21 490	
Avskrevet tidligere	-21 489	
		1
Garasjeanlegg		
Kostpris	24 000	
Tilgang 1989	24 000	
Avgang 1993	-24 000	
		24 000
Høytaleranlegg		
Kostpris	17 658	
Avskrevet tidligere	-17 657	
		1

Aktivitetsplass		
Tilgang 2018	422 686	
Avskrevet tidligere	-246 568	
Avskrevet i år	-60 384	
		115 734
Avfallsbrønner		
Tilgang 2013	3 225 213	
Tilgang 2014	625 000	
Avskrevet tidligere	-3 850 212	
		1
Lekeplass		
Tilgang 2016	1 805 877	
Avskrevet tidligere	-1 676 883	
Avskrevet i år	-128 991	
		3
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**183 511**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-233 146**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - pågående skadesaker som er meldt til forsikring	218 701
Beboer har fått refundert egenandel for forsikring i 2024 som gjaldt 2023	-10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**208 701**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-30 324 000	
Nedbetalt tidligere	14 680 597	
Nedbetalt i år	1 356 887	
		-14 286 516
HUSBANKEN 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 3,38 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002 (balkonger og inngangspartier)	-45 486 000	
Nedbetalt tidligere	23 483 818	
Nedbetalt i år	1 651 535	
		-20 350 647
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2013 (fasadearbeider)	-19 456 438	
Nedbetalt tidligere	2 356 894	
Nedbetalt i år	830 748	
		-16 268 796
OBOS-banken As		
Rentesatsen pr. 31.12.2023 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2020 (fjernvarme)	-4 000 000	
Økning 2021	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	681 868	
Nedbetalt i år	305 256	
		-8 012 876
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-58 918 835**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1968	-11 683 500
Tilført 1993	-22 900
Tilført 2005	-22 900
Opprinnelig i år	-22 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-11 752 200**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak (OBOS miljømidler)	-712 635
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-712 635**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-28 816
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 501
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-59 317**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING (VARMTVANN)
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a-konto varmtvann 2023)	-4 282 800
SUM INNTEKTER	**-4 282 800**

KOSTNADER

Fjernvarme (varmtvann 2023)	2 719 368
SUM KOSTNADER	**2 719 368**

Uoppgjorte avregninger	126 352
Avregning 01.01.2023 - 30.04.2023	114 426
SUM ENERGIAVREGNING	**-1 322 654**

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

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

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-86 368
Avsetning gavekort (tidligere styremedlem)	-5 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-91 368**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 752 200
Pantelån	58 918 835
Påløpte avdrag	646 463
TOTALT	**71 317 498**

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

Bygninger	131 374 114
Tomt	3 432 301
TOTALT	**134 806 415**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 21.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.05.24
Selskapsnummer: 351 **Selskapsnavn:** Haugerud 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

Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 550 000
- [ ] Styrets godtgjørelse settes til 525 000

Sak 6 Forslag om gjeninnføring av containerdag

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

- [ ] For forslag om gjeninnføring av containerdag
- [ ] Mot forslag om gjeninnføring av containerdag

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

- [ ] Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag
- [ ] Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag
- [ ] Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

Sak 7 Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Forslag om isolering av kjeller

Kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Forslag om energieffektivisering

Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag om utredning av solceller

Utredning av mulighet for å utbygging av solceller

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om bommer

Innføring av betalings-bommer.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Forslag om montering av ladestasjoner

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

☐ For forslag om montering av ladestasjoner

☐ Mot forslag om montering av ladestasjoner

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

☐ Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.

☐ Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Jon-Erik Berger

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Femi Baftii
- [ ] Mohammed Usman Ali

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Therese Undlien Taje

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Linda Aasen
- [ ] Mohammed Usman Ali

Varadelegat (kun 2 skal velges)

- [ ] Arfan Ahmed
- [ ] Therese Undlien Taje

Sak 15 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Ali Battakh
- [ ] Mehmet Kacar
- [ ] Tom Trondsen

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag avholdes tirsdag 30.november 2021 kl. 19:00 i samlingssalen, Trosterud skole.

Dersom det innføres koronaregler som vanskeliggjør et fysisk møte, kommer vi tilbake med ny informasjon om avvikling av generalforsamlingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av de stemmeberettigede
   C) Valg av referent og minst én andelseier som protokollvitne
   D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG OM INDIVIDUELL MÅLING AV FORBRUK VARMTVANN**
   Styret foreslår at det innføres individuell måling av forbruk varmtvann, men ikke radiatorvarme.
   Se styrets forslag på side 2.

3. **FORSLAG OM SALG AV HAUGERUD VARMESENTRAL AS**
   Styret foreslår at eiendommen Haugerud Varmesentral AS selges.
   Se styrets forslag på side 2.

Oslo, 17. november 2021
I styret for Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ *Agatha Al-Saadi /s/* *Femi Baftii /s/*

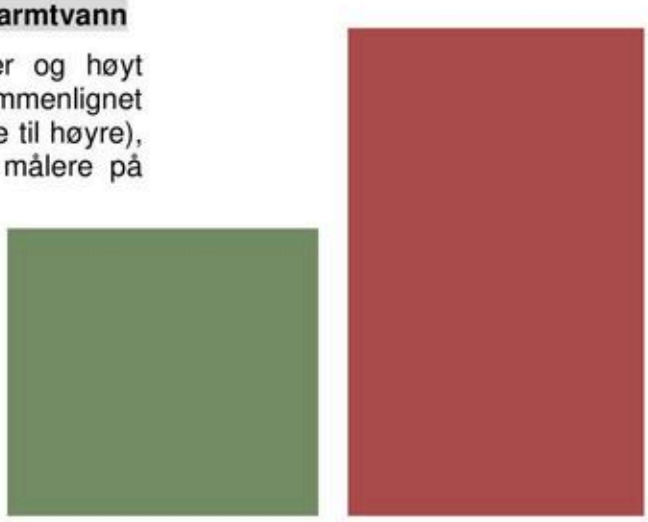
Tom Erik Trondsen /s/ *May Liss Urang /s/*

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det er kun én stemme pr. andel.
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Etter generalforsamlingens slutt, planlegges avholdet (dersom tiden strekker til) et beboermøte. Her vil vi informere om problemer med varmtvann/blandebatterier og SD-anlegg. Vi setter også opp et punkt for eventuelt.

2. Forslag om individuell måling av forbruk varmtvann

I forbindelse med stigende energikostnader og høyt varmtvannsforbruk i Haugerud Borettslag sammenlignet med normtall fra ENØK og SINTEF (se skisse til høyre), foreslår styret at det monteres individuelle målere på varmtvann i alle leiligheter.



Normal forbruk av varmt vann per person

Forbruk av varmt vann per person i Haugerud brl.

Stipulerte kostnader for varmt vann som i dag ligger i felleskostnadene er beregnet i forhold til størrelse på leiligheter, men uten å ta hensyn til antall personer som bor i leiligheten. Dette betyr at alle leiligheter betaler like mye for varmt vann uavhengig om det bor 1 eller 10 personer i leiligheten.

Fellesutgifter tenkes redusert med stipulerte gjennomsnittskostnader for varmt vann, og erstattes med de reelle energikostnader knyttet til individuelt forbruk av hver leilighet. På nye fakturaer/husleiegiroer vil det være spesifisert henholdsvis felleskostnader og a-konto kostnad for varmt vann (stipulert i henhold til forbruk i de første månedene etter montasje av målere). En gang i året vil alle få avregning knyttet til sitt totale forbruk av varmt vann.

Som et annet tiltak vil det bli montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Dårlige blandebatterier i enkelte leiligheter som gjør at andre må la vannet renne lenge før man får varmt vann i krana. Tilbakeslagsventiler skal hindre kortslutning mellom varmt og kaldt vann som følge av dårlige blandebatterier hos naboer. Nærmere info om dette vil bli gitt på beboermøtet.

Litt om tall og forbruk:
Vi bruker mellom kr 220 000 og 300 000 på varmt vann hver måned, dvs. 2,64 mill. - 3,6 mill. i året (med forutsetning i priser som vi hadde i sommer og tidlig høst). Avhengig av energipriser ligger derfor vårt forbruk på mellom kr 400 - 500 kroner for varmt vann pr. leilighet pr. måned. Kommunale vannavgifter kommer i tillegg.

I juni betalte vi kr 228 000 for varmt vann med pris i underkant av 84 øre, eks. mva. Med prognoser om pris opptil 2 kroner, vil månedlig kostnad til varmt vann for vårt borettslag øke til kr 456 000, dvs. en økning på over kr 200 000,- pr. mnd. Hvis vi bruker juni-prisen i hele året, ligger årlig kostnader på ca. 2,74 mill. Med prisstigning som annonsert pga. større forespørsel og endring av regler knyttet til stipulering av døgnpriser, vil årlig kostnad stige til 5,47 mill.

Forslag til vedtak
Som følge av høyt forbruk av varmt vann, økende energikostnader og av miljømessige årsaker, foreslår styret å montere individuelle målere på varmt vann (ikke oppvarming) i alle leiligheter.

3. Forslag om salg av Haugerud Varmesentral AS

Haugerud Varmesentral AS eies av Haugerud Borettslag, Solfjellet Borettslag og OBOS med hhv. 490, 490 og 20 aksjer hver. Sentralen ble opprettet på begynnelsen av 1970-tallet og har levert varme og varmtvann til borettslagene frem fjernvarmen kom i begynnelsen av 2021.

Da sentralen ikke lenger har noen funksjon, foreslår styret at denne eiendommen selges.

Dersom varmesentralen ikke selges, er konsekvensen at borettslaget mister inntekter som skal gå til dekning av kostnader (låneopptak) ved tilknytning til fjernvarme. I stedet sitter Haugerud Borettslag igjen med en eierandel i sentralen og et bygg/eiendom som vil medføre årlige kostnader til vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, etc.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge Haugerud Varmesentral AS til høystbydende.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Haugerud Borettslag 30.november 2021.

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Andelseiers navn:

Andelseiers adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel fylles ut med ditt navn og nedenstående fullmakt fylles ut med fullmektigens navn.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling 30.november 2021 i Haugerud Borettslag

....

Andelseiers signatur **(Dato)**

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Haugerud Borettslag avholdes tirsdag 30.november 2021 kl. 19:00 i samlingssalen, Trosterud skole.

Dersom det innføres koronaregler som vanskeliggjør et fysisk møte, kommer vi tilbake med ny informasjon om avvikling av generalforsamlingen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
   A) Valg av møteleder
   B) Opptak av de stemmeberettigede
   C) Valg av referent og minst én andelseier som protokollvitne
   D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **FORSLAG OM INDIVIDUELL MÅLING AV FORBRUK VARMTVANN**
   Styret foreslår at det innføres individuell måling av forbruk varmtvann, men ikke radiatorvarme.
   Se styrets forslag på side 2.

3. **FORSLAG OM SALG AV HAUGERUD VARMESENTRAL AS**
   Styret foreslår at eiendommen Haugerud Varmesentral AS selges.
   Se styrets forslag på side 2.

Oslo, 17. november 2021
I styret for Haugerud Borettslag

Jon-Erik Berger /s/ *Agatha Al-Saadi /s/* *Femi Baftii /s/*

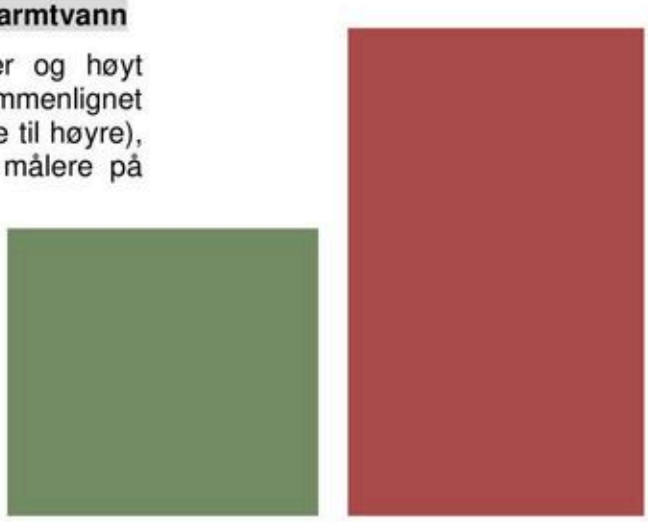
Tom Erik Trondsen /s/ *May Liss Urang /s/*

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det er kun én stemme pr. andel.
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.
En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Etter generalforsamlingens slutt, planlegges avholdet (dersom tiden strekker til) et beboermøte. Her vil vi informere om problemer med varmtvann/blandebatterier og SD-anlegg. Vi setter også opp et punkt for eventuelt.

2. Forslag om individuell måling av forbruk varmtvann

I forbindelse med stigende energikostnader og høyt varmtvannsforbruk i Haugerud Borettslag sammenlignet med normtall fra ENØK og SINTEF (se skisse til høyre), foreslår styret at det monteres individuelle målere på varmtvann i alle leiligheter.



Normal forbruk av varmt vann per person

Forbruk av varmt vann per person i Haugerud brl.

Stipulerte kostnader for varmt vann som i dag ligger i felleskostnadene er beregnet i forhold til størrelse på leiligheter, men uten å ta hensyn til antall personer som bor i leiligheten. Dette betyr at alle leiligheter betaler like mye for varmt vann uavhengig om det bor 1 eller 10 personer i leiligheten.

Fellesutgifter tenkes redusert med stipulerte gjennomsnittskostnader for varmt vann, og erstattes med de reelle energikostnader knyttet til individuelt forbruk av hver leilighet. På nye fakturaer/husleiegiroer vil det være spesifisert henholdsvis felleskostnader og a-konto kostnad for varmt vann (stipulert i henhold til forbruk i de første månedene etter montasje av målere). En gang i året vil alle få avregning knyttet til sitt totale forbruk av varmt vann.

Som et annet tiltak vil det bli montert tilbakeslagsventiler i alle leiligheter. Dårlige blandebatterier i enkelte leiligheter som gjør at andre må la vannet renne lenge før man får varmt vann i krana. Tilbakeslagsventiler skal hindre kortslutning mellom varmt og kaldt vann som følge av dårlige blandebatterier hos naboer. Nærmere info om dette vil bli gitt på beboermøtet.

Litt om tall og forbruk:
Vi bruker mellom kr 220 000 og 300 000 på varmt vann hver måned, dvs. 2,64 mill. - 3,6 mill. i året (med forutsetning i priser som vi hadde i sommer og tidlig høst). Avhengig av energipriser ligger derfor vårt forbruk på mellom kr 400 - 500 kroner for varmt vann pr. leilighet pr. måned. Kommunale vannavgifter kommer i tillegg.

I juni betalte vi kr 228 000 for varmt vann med pris i underkant av 84 øre, eks. mva. Med prognoser om pris opptil 2 kroner, vil månedlig kostnad til varmt vann for vårt borettslag øke til kr 456 000, dvs. en økning på over kr 200 000,- pr. mnd. Hvis vi bruker juni-prisen i hele året, ligger årlig kostnader på ca. 2,74 mill. Med prisstigning som annonsert pga. større forespørsel og endring av regler knyttet til stipulering av døgnpriser, vil årlig kostnad stige til 5,47 mill.

Forslag til vedtak
Som følge av høyt forbruk av varmt vann, økende energikostnader og av miljømessige årsaker, foreslår styret å montere individuelle målere på varmt vann (ikke oppvarming) i alle leiligheter.

3. Forslag om salg av Haugerud Varmesentral AS

Haugerud Varmesentral AS eies av Haugerud Borettslag, Solfjellet Borettslag og OBOS med hhv. 490, 490 og 20 aksjer hver. Sentralen ble opprettet på begynnelsen av 1970-tallet og har levert varme og varmtvann til borettslagene frem fjernvarmen kom i begynnelsen av 2021.

Da sentralen ikke lenger har noen funksjon, foreslår styret at denne eiendommen selges.

Dersom varmesentralen ikke selges, er konsekvensen at borettslaget mister inntekter som skal gå til dekning av kostnader (låneopptak) ved tilknytning til fjernvarme. I stedet sitter Haugerud Borettslag igjen med en eierandel i sentralen og et bygg/eiendom som vil medføre årlige kostnader til vedlikehold, forsikring, kommunale avgifter, etc.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å selge Haugerud Varmesentral AS til høystbydende.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Haugerud Borettslag 30.november 2021.

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Andelseiers navn:

Andelseiers adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel fylles ut med ditt navn og nedenstående fullmakt fylles ut med fullmektigens navn.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ekstraordinær generalforsamling 30.november 2021 i Haugerud Borettslag

....

Andelseiers signatur **(Dato)**

Vedtekter

for Haugerud Borettslag, org nr. 948512823
vedtatt på ordinær generalforsamling den 30. mai 2006
senere endret på generalforsamling 6. mai 2010, 21. mai 2013, 26. mai 2015,
24. mai 2016, 24.mai 2018, 25. juni 2020, 28. mai 2021 og 3. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget 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 sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 12 - tolv - av andelene.

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) 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 én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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) En andelseier har krav på en biloppstillingsplass eller en garasje til sin bolig. En biloppstillingsplass tildeles av borettslaget om det ikke medfølger garasje med boligen.

(5) Det er kun tillatt å eie en garasje eller en biloppstillingsplass pr. andelseier/bolig.

(6) Det er ikke tillatt å eie en garasje med mindre man bor i borettslaget.

(7) Hvis en andelseier ikke har solgt sin garasje før vedkommende flytter ut av borettslaget, vil garasjen automatisk bli overført til ny andelseier, kjøper av boligen.

(8) 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 andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året, styret skal orienteres.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som ytterdør til boligen, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, dørtelefonanlegget inne i leiligheten, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt ytterdør til boligen.

(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 veranda, balkong 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 vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Beboer må etter gjeldende praksis dekke egenandel for skader som er skjedd på områder hvor beboer har vedlikeholdsansvar iht. vedtektene, f.eks. ved feil på elektriske apparater og installasjoner inne i leiligheten mv., og uansett dersom vedkommende har opptrådt uaktsomt.

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 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 borettslaget. For erstatningskrav se § 5-3 (3).

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.

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

(3) 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 én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

(1) 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.

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

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 styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer med inntil minimum 2 og maksimum 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(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 i borettslaget
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, skriftlig 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 boligbyggelaget.

(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 skriftlig 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
- Valg av delegert med varadelegert til OBOS' generalforsamling
- 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2024 for Haugerud Borettslag

Organisasjonsnummer: 948512823
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 09:00 til 24. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 173.

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. I utgangspunktet er det styreleder som skal være møteleder, med mindre generalforsamlingen velger en annen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Jon-Erik Berger er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **130**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mehmet Kacar og Tom Trondsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **131**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Innkalling til generalforsamling er sendt ut pr. e-post 9. mai.

Årsmeldingshefte legges i alle postkasser senest onsdag 15. mai (som er 9 dager før møtet avsluttes og siste frist for å avgi stemme).

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

Antall stemmer for vedtaket: **133**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **35**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital i balansen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **124**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **47**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 550 000 eller 525 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 550 000

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til 525 000

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **31**
Antall stemmer for vedtak 2: **103**
Antall blanke stemmer: **39**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om gjeninnføring av containerdag

Fremmet av: Bilal Aslam, Christian Hellum, Fatima El Nachati, Nuh Yuceyurt og Veronica Marielle Wang.

5 andelseiere fremmer forslag om gjeninnføring av containerdag i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret overlater til generalforsamlingen å avgjøre om det skal være containerdag (komprimatorbil) og i så fall hvor mange ganger pr år.

Kostnaden anslås til et sted mellom kr 100 000 og 200 000 pr. containerdag.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **102**
Antall stemmer mot saken: **55**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det innføres 1 årlig containerdag i Haugerud Borettslag

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det innføres 2 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Det innføres 3 årlige containerdager i Haugerud Borettslag

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **89**
Antall stemmer for vedtak 2: **35**
Antall stemmer for vedtak 3: **11**
Antall blanke stemmer: **16**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om ny rutine for manglende varme og varmtvann i leilighetene

Fremmet av: Bilal Aslam

Ønsker å fremme forslag om at styret utarbeider ny og bedre rutine for hvordan manglende varme og varmtvann skal håndteres. Det bør oppnevnes en kontaktperson som er tilgjengelig i hverdager og helger og som raskt kan rykke ut, finne feilen, og bestille hjelp fra riktig part. Rørlegger Larsen, som borettslaget benytter seg av, kunne for eksempel vært en slik potensiell kontaktperson.

De som har bodd noen år i borettslaget vet at det er problemer med varme og varmtvann i vintersesongen hvert år. Man kan dessverre aldri sikre seg mot slike problemer, men man kan utarbeide bedre rutiner for hvordan varmetap skal håndteres raskest og best mulig.

Slik rutinen er i dag så ringer beboerne rundt omkring til både styreleder/daglig leder, vaktmester, ISS, Hafslund Celcio/Fortum osv. Stort sett er det kun ISS og Hafslund som tar telefonen, og de sier at dersom henvendelsen ikke kommer direkte fra styret så må beboer selv dekke regningen for utsending av mannskap. Dette takker beboer selvfølgelig nei til og så sitter alle med kalde leiligheter over helga og enda lengre før tiltak eventuelt settes i gang.

Et eksempel fra noen mnd tilbake er da flere beboere hadde kun 16 grader i leilighetene over flere dager. Undertegnede ringte inn til Hafslund og fikk beskjed om at borettslagets system var offline, antageligvis grunnet en sikring i sentralen som har røket. De kunne sende mannskap for å fikse dette men da måtte regningen dekkes av innringer fordi styret ikke hadde bestilt reparasjon.

Undertegnede ringte vaktmester noen dager senere for å spørre om sikringen var ordnet, vaktmester svarte at han ikke hadde fått noe beskjed fra verken styret eller Hafslund om sikringen.

Poenget med eksempelet ovenfor er at det er et ekstremt rotete og knotete system med mange parter involvert og dårlig kommunikasjon. Dette fører til at beboere ikke kan få hjelp før styret bestiller reparasjon. Styret er også veldig vanskelige å få tak i. På kvelder/helger får man ikke tak i vaktmester heller.

Jeg sender derfor inn dette forslaget om at det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.

Dette tiltaket vil sikre at beboere raskt og effektivt får hjelp ved uønskede hendelser som varme- og varmtvannstap.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om at det lages en rutine når det oppstår problemer med varme eller varmtvannet. Det oppnevnes en kontaktperson (vaktmester innenfor ordinær arbeidstid og ISS m/vakttelefon utenom ordinær arbeidstid). ISS må kunne avgjøre om problemet er akutt eller om det kan vente til neste arbeidsdag. Det er kostbart med utrykning kveld, natt, helg eller helligdager.

> **Forslag til vedtak:**
> Det utarbeides ny rutine for manglende varme og varmtvann. Det bør oppnevnes en kontaktperson. Kontaktperson bør være en person som har både kompetanse, kapasitet og fullmakt fra styret til å innkalle ekstern hjelp der det er behov.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **126**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag om isolering av kjeller

Fremmet av: Bilal Aslam

Ønsker å fremme forslag om at kjellerne skal isoleres for å få bedre temperatur i leilighetene.

Rørlegger Larsen, som er rørleggeren borettslaget bruker, har flere ganger påpekt problemet med at kalde kjellere sender kulden videre gjennom betongen til leilighetene og gir kalde gulv/vegger. Dette merkes spesielt i første etasje- og underetasje med kalde leiligheter og kalde gulv/vegger som ligger inntil kjellerene.

Vi kan ikke ha det slik at beboere og naboer har iskalde gulv og vegger hele vinteren. Det er også urettferdig at beboere i de lavere etasjene betaler like mye for varme og husleie som alle andre, men likevel har iskalde leiligheter hele vintersesongen.

Ifølge rørlegger Larsen har isolering av kjellere gitt godt resultat i andre borettslag. Et så enkelt tiltak kan gjøre bomiljøet så mye bedre og bør prioriteres før kommende vinter.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget. Det har liten effekt å isolere kjelleren og vi vet heller ikke hva dette vil koste. Felleskostnadene må opp dersom forslaget vedtas.

Trekken (kalde gulv) skyldes kuldebro fra yttervegg, slik at isolering av kjeller ikke har noe for seg.

Etterisolering rundt vinduer eller gjøre tiltak der det trekker inn kulde, er enkle tiltak for å få bedre temperatur i leilighetene.

> **Forslag til vedtak:**

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **122**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om energieffektivisering

Fremmet av: Casper og Christine Skautvedt

På grunn av den kalde vinteren og høye oppvarmingsutgifter, oppfordrer vi styret til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

Dette kan omfatte tiltak som utskifting av vinduer som nærmer seg slutten av sin forventa levetid på 30 år, etterisolering, installasjon av solcelleanlegg og andre relevante tiltak.

Vi oppfordrer styret til å innhente informasjon om energieffektivisering fra energirådgivere eller lignende kilder for å forbedre inneklimaet i borettslaget, senke energibruken og være forberedt på eventuelle kommende krav om forbedring av energiklasse.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om å se på mulighetene til energieffektivisering av borettslaget og bruk av energirådgiver til å vurdere ulike tiltak.

Forslag til vedtak:
Styret oppfordres til å grundig undersøke kostnadene, eventuelle besparelser over tid og mulighetene knytta til energieffektivisering av borettslaget.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **26**
Antall blanke stemmer: **31**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Forslag om utredning av solceller

Fremmet av: Jørn Ytterdal

Jeg ønsker at styret skal undersøke muligheten for å legge solpanel på taket på blokkene i borettslaget.

Hvilke muligheter har vi for å dekke deler av utgifter og hva vil dette koste? Kan dette skape fortjeneste over tid? Hva slags fortjeneste kan borettslaget kunne se over tid.

Styrets innstilling
Vurderes ifb. sak 9 om energieffektivisering.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **33**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om bommer

Fremmet av: Ali Battakh

Nå i det siste har det vært mye unødvendig kjøring i borettslaget, også på natt tid.

Med betaling for å kjøre inn, vil det nok begrense unødvendig kjøring, samt gi midler til borettslaget. Dette har gitt effekt som jeg vet om andre borettslag på Furuset, Stovner, Romsås, Skullerud.

Styrets innstilling
Det vil koste minst 2 millioner til nye bommer + kostnader til vedlikehold, administrasjon og trekking av strøm.

Dette er en stor kostnad og vil betalingsbommer vil neppe hindre uønsket kjøring.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **3**
Antall stemmer mot vedtaket: **151**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Forslag om montering av ladestasjoner

Fremmet av: Taoufik Elmousaoui

Jeg referer til sist generalforsamling hvor vi ble lovet at styret skal legge en konkret plan i 2024 og at de skal selvfølgelig legge til rette for lade stasjoner.

Vi har dessverre ikke hørt så langt i dette året om noe planer for ladestasjoner i vårt borettslag, til tross for kommune støtte tilskudd som utløper ut året.

Håper at dette tas på alvor i det borettslaget er pliktig til å legge til rette for ladning til beboere.

Styrets innstilling
Styret ønsker å utsette saken til en ekstraordinær generalforsamling til høsten, men at det nå stemmes over forslaget slik at man kan få kartlagt hvor mange som ønsker el-billading på uteparkeringsplassene.

Styret har ikke fått jobbet så mye med el-billading pga. fasader og andre store saker. Men vi har mottatt 2 tilbud og disse ligger på rundt 8 - 9 millioner for infrastruktur (graving og el-arbeider). I tillegg kommer leie eller kjøp av ladeboks for den som ønsker el-billading på sin parkeringsplass.

Generell informasjon:

- Utfordringer er at det er lite strøm på Haugerud, noe som gjør at man risikerer at man må lade veldig lenge for å få fullt batteri.
- Videre ser vi at antall som lader bilen på de kommunale ladeplassene innerst i Stjernemyrveien har blitt veldig få etter at kommunen begynte å ta seg betalt for lading. (Til orientering er det under planlegging nye ladeplasser i Haugerudveien litt ovenfor KIWI).
- Tilskudd fra kommunen er begrenset oppad til maksimalt 2 millioner.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **111**
Antall blanke stemmer: **29**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Montering av ladestasjoner for el-biler iht. forslag fra Taoufik Elmousaoui.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Saken utsettes til ekstraordinær generalforsamling høsten 2024.

Antall stemmer for vedtak 1: 21
Antall stemmer for vedtak 2: 72
Antall blanke stemmer: 29
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlemmer velges for 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon-Erik Berger (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon-Erik Berger

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (98 stemmer)
Femi Baftii (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Femi Baftii

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Therese Undlien Taje (100 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Therese Undlien Taje

14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mohammed Usman Ali (91 stemmer)
Linda Aasen (104 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohammed Usman Ali
Linda Aasen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Arfan Ahmed (91 stemmer)
Therese Undlien Taje (94 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arfan Ahmed
Therese Undlien Taje

15. Valg av valgkomité

Det skal velges ny valgkomité for 1 år.

Valgkomiteens oppgave er å finne kandidater til neste års generalforsamling.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ali Battakh (91 stemmer)
Mehmet Kacar (99 stemmer)
Tom Trondsen (105 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ali Battakh
Mehmet Kacar
Tom Trondsen

Protokollen godkjent av undertegnede:

Jon-Erik Berger /s/ Mehmet Kacar /s/ Tom Trondsen /s/

HUSORDENSREGLER FOR HAUGERUD BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.2.1971 med senere endringer vedtatt på generalforsamling 30.5.71, 12.5.76, 12.5.77, 12.5.87, 27.5.93, 26.5.94, 24.5.00, 23.5.02, 12.5.09, 6.5.10, 24.5.11, 22.5.12, 21.5.13, 20.5.14, 26.5.15, 22.5.17, 24.5.18, 25.06.20 og 28.05.21.

Haugerud Borettslag er et andelslag der beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen blir holdt i god stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av felleskostnadene som betales hver måned.

Reglene skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

BRUK AV LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til 07.00.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 09.00 og overhodet ikke tillatt på søndager og helligdager. Sang- og musikkundervisning kan bare skje etter tillatelse fra styret og med samtykke fra berørte naboer.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 20.00 på hverdager, ikke skje etter kl. 17.00 på lørdager og overhodet ikke skje på søndager, helligdager og høytidsdager.
Ved planlagt oppussing som medfører vesentlige støyende arbeider, særlig boring og pigging i mur og betongkonstruksjoner, skal varsles naboer i samme oppgang og tilstøtende oppganger i god tid. Varsel legges i postkassene eller henges på oppslagstavlen i oppgangen. Varsel må underskrives med kontakt-informasjon til beboer.

Ved oppussing / ombygging må man ta hensyn til blant annet følgende viktige regler:

1. **Ventilasjon**; Høye overskap som monteres på kjøkkenet, må ikke dekke ventilasjonskanaler / -luker. I så fall må kanalen forlenges / utvides til skapfront. Eksisterende kanal mellom matskap og yttervegg må ikke benyttes til kobling av kjøkkenvifte. Nedsenket himling må ikke dekke til ventilasjonsåpninger i yttervegger.
2. **Bærevegger**; Det er ikke tillatt å lage nye åpninger eller utvide eksisterende dører i bærende vegger.
3. **Akustikk / lydforhold**; Endring av gulvoppbygging – for eksempel med legging av fliser i oppholds-rom, som endrer akustiske / lydmessige forhold mellom leilighetene, er ikke tillatt. Det er også viktig å vite at nedsenket himling fast montert i taket kan forverre akustikken i egen leilighet.

Alle planlagte oppussingsarbeider (bortsett fra vanlig vedlikehold som tapetsering, maling og liknende) skal meldes skriftlig til styret / daglig leder.

Beboer er selv ansvarlig for før arbeider igangsettes, å undersøke om planlagte oppussingsarbeider kan gjennomføres ut fra bygningsmessige og andre forskrifter og / eller om godkjenning fra myndighetene må innhentes.

VEDLIKEHOLDSPLIKT

Som beboer i borettslag har du plikt til å holde boligen ved like.

Oppussing av badet skal utføres av fagfolk med "våtromssertifikat". På web-siden til Fagrådet for våtrom: www.ffv.no finnes en liste over alle godkjente bedrifter.

UNDERSØKELSESPLIKT

Ved kjøp av leilighet plikter kjøper å forsikre seg om det er blitt gjort endringer i leiligheten (eksempelvis knyttet til oppvarmingssystem, gulvoppbygging, vann/avløp, ventilasjon, mv.) som forstyrrer bygningsmessige eller tekniske forhold i blokken. Ta gjerne kontakt med Styret i Haugerud brl. hvis man er usikker. Kjøper kan bli pålagt av styret å utbedre feil/endringer på egen bekostning.

ANDELSEIERS ERSTATNINGSPLIKT

Hvis den enkelte andelseier unnlater å foreta pliktig vedlikehold, eller utfører arbeider på baderommet i strid med lov eller forskrift og det oppstår en skade, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Ved mistanke om at baderommet er i strid med lov eller forskrift, kan borettslaget forlange kontroll av baderom Om andelseier ikke melder ifra om en skade innenfor rimelig tid etter skaden oppsto, eks. vannlekkasje fra kjøkken eller bad, kan andelseier bli erstatningsansvarlig overfor borettslaget / skadelidende nabo. Med rimelig tid menes senest 14 dager etter skaden ble oppdaget.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt.

LUFTING

Montering av avtrekksvifter i luftekanaler eller lufteventiler er forbudt av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå. Det er kun tillatt å benytte avtrekksvifte med kullfilter på kjøkkenet. Alle lufteluker og lufteventiler i leilighetene må alltid være åpne for å unngå høy fuktighet som kan medføre helseproblem og råteskader, og disse må aldri bygges igjen eller stenges / tildekkes ved ombygging av kjøkken og andre rom, eller ved senking av tak.

God bokultur er:

- at man holder entrédøren lukket slik at matlukt ikke kommer ut i trapperommet.

BALKONGER, VINDUER

Balkongene med innglassing, brystning og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Det er ikke tillatt å anvende annen type av / farge på solavskjerminger i front / på sidene enn det borettslaget har bestemt. Oppheng av gardiner eller markiser er ikke tillatt på balkongene. Andelseier er ansvarlig for fjerning av gammel markise når den går i stykker. Oppheng av nye markiser på fasaden er ikke tillatt. Også vindusrammer og lignende inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Det er ikke tillatt å mate fugler, da dette tiltrekker rotter og andre skadedyr.
Det er ikke tillatt å henge skjøteledning ut av vinduet og ned til bakken for bruk i elektrisk utstyr. Eks. for lading av el-bil eller rullestol.

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander over balkongens brystningshøyde.
Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill eller annen kullgrill på balkongene.

BRUK AV TRAPPEROM, GANGER OG FELLESROM

Det er ikke lov å røyke i oppgangene, i kjelleren eller i andre innvendige fellesarealer i borettslaget.
Sykler, ski, kjelker eller lignende må ikke settes i trapperom eller ganger. Fottøy, leker og lignende skal ikke settes utenfor entrèdørene. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til underetasjen forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask, men de må aldri parkeres i inngangspartiene.
Kun rullatorer / gåstoler og rullestol av mindre str. kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

Ting som lagres i fellesrom i kjeller (tidligere bomberom) skal være merket med eiers navn. Ting som lagres i fellesrom og ikke er merket med eiers navn, kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.
Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

Det er ikke tillat å oppbevare papp, klær eller annet brennbart materiale som dekk/felger til biler, mopeder, motorsykler, scootere m.m. i fellesrom i kjeller grunnet brannfare. Papp, klær, dekk/felger som lagres i fellesrom eller andre fellesområder kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier.

OPPBEVARING AV BRANNFARLIG AVFALL

- Det er ikke tillat å oppbevare brannfarlig avfall i fellesrom og kjellerboder. Som brannfarlig avfall defineres avfall som kan forårsake brann eller eksplosjon.
- Mopeder, motorsykler og scootere som settes i kjellere vil i medhold av Brannforskriftene bli fjernet uten ansvar for borettslaget.

LÅSING AV DØRER

Borettslagets inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst.

LEK

Lek i kjellere og trapperom er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldre lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å foregå som et godt eksempel.

RENHOLD

Trappeoppgangene vaskes av et byrå hver uke og beboerne må sørge for at det på vaskedagen ikke er noe i oppgangen som hindrer renholderne.

TV OG BREDBÅND

Feil ved borettslagets TV- og Bredbåndsignaler meldes til det selskap borettslaget til enhver tid har service-avtale med (se borettslagets nettsider for mer informasjon). Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantenner eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

SØPPEL OG AVFALL - REGLER FOR BRUK AV CONTAINER-DAGEN

Søppel og avfall skal kastes i søppelbrønnene ute, som har separate innkastluker for papir / papp og vanlig husholdningsavfall. Husholdningsavfall skal være pakket inn og sortert i henholdsvis matavfall, plastavfall og restavfall etter gjeldende regler for Oslo kommune.

HVA KAN LEVERES PÅ CONTAINER-DAGEN ?

Det arrangeres storsøppeldag ~~3 ganger~~ 1 gang i året på den store ballplassen midt på området. Da kan du kaste storsøppel (ikke oppussingsarbeider) som du ikke får kastet i ordinær søppel til daglig. Du må selv bære ditt søppel ned til komprimatorbilen. Der vil det være folk som hjelper deg og sjekker at du har sortert søpla riktig. Har du behov for tralle til å frakte søppel, så kan dette lånes av vaktmester. Se www.haugerudborettslag for ytterligere informasjon.

Materiale etter rivning og oppussingsarbeider i leiligheten defineres IKKE som større gjenstander. Denne type materiale må den enkelte beboer selv sørge for å få kjørt bort, f.eks. ved å bestille en iSekk e.l. Når en iSekk e.l. er full skal det bestilles henting av søppelet umiddelbart. En full iSekk e.l. skal alltid fjernes før en helg eller helligdag(er). Søppel skal ikke under noen omstendigheter legges/kastes på gresset utenfor blokka. Manglende fjerning av søppel vil medføre et forsøplingsgebyr.

Et elektronikkbur for kast av småelektriske ting: data, kabler, barbermaskiner, hus-holdningsapparater som støvsuger, brødrister, kaffetrakter, tv, miksmaster, vannkoker, lamper, lampetter, radioer, stereoanlegg osv., settes ved komprimatoren (på den store plassen midt i borettslaget) på selve container-dagen, slik at denne typen avfall kan leveres der.
Fellesrom eller gangareal må aldri benyttes for lagring av avfall.

TING SOM IKKE KAN KASTES I SØPPELBRØNNENE ~~ELLER PÅ CONTAINER-DAG~~:
Glass, lysrør, komfyrer, kjølemøbler, tørketromler, maling & kjemikalier, matavfall, bildekk, oljer, impregnerte trematerialer, brann- og eksplosjonsfarlige gjenstander, og liknende ting. Større elektriske ting kan leveres gratis til butikker som selger dette. Også bildekk og -hjul kan leveres gratis der man kjøper slikt. Maling, oljer, kjemikalier leveres gratis på miljø-stasjon (på mange Esso-stasjoner) eller på renholds-etatens mottak.

Ta vare på trivsel og miljø. Ved brudd på gjeldende regelverk kan borettslagets styre innkreve en avgift av beboere som setter fra seg søppel og annet avfall på borettslagets område, containerområdet inkludert.

GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER
Det følger enten én (1) garasje- eller én (1) parkeringsplass til hver enkelt leilighet.
Det er anledning til å bytte, men det må gis beskjed til Garasjelaget eller til Driftskontoret.
Det er ikke lov å selge eller leie ut garasje- eller parkeringsplass til utenforstående, kun til beboere i Haugerud Borettslag.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ BORETTSLAGETS OMRÅDE
Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter.

All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.
Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.
Det er tillat å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.
Ved start og stopp av MC skal slikt foregår uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.

GJESTEPARKERING
Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er f lyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet. Om dere skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå

ved blokka, eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må dere på forhånd hente parkeringstillatelse hos vaktmester/ daglig leder som legges synlig i bilen.

TØRKING, BANKING OG RISTING AV TØY

Tørkebåsene skal ikke brukes på søndager eller på offentlige høytids- og festdager. Vinduene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene.

GRØNTANLEGG OG BEPLANTNINGER

Småplenene ved inngangene er ikke bruksplener. De større bruksplenene og andre beplantninger må behandles fornuftig. Foreldre må påse at ingen plener ødelegges av for konsentrert lek.

Sykling på plenene er forbudt, og i det minste voksne beboere bør avstå fra å lage snarveier over plenene. Bruksplenene må skånes maksimalt når de er oppbløtte, særlig vår og høst. Ballspill skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på borettslagets område. Ballspill er ikke tillatt på plener og stikkveier, men styret har fullmakt til å oppheve forbudet i perioder på steder ballspill ikke er for sjenerende.

DYREHOLD

Borettslaget tillater dyrehold med mindre dyret gjør skade på borettslagets eiendom eller er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hundehold er tillatt under forutsetning av at eieren undertegner og etterlever en spesiell erklæring. Dyr kan kreves fjernet om ikke regelverket følges.

OPPGANGSKONTAKTER

Styret søker å oppnevne oppgangskontakter i alle 59 oppganger, gjerne etter forslag fra beboerne i oppgangene. Oppgangskontaktens funksjonsperiode er 1 år. Funksjonsperioden kan forlenges. En oppgangskontakt har som hovedoppgaver:

- Melde fra til styret om mulige skader knyttet til det bygningsmessige eller utearealene, og om ordensmessige eller miljømessige problem.
- Kontrollere rett bruk av fellesrom og kjellerganger, og få fjernet ting som ikke skal være der.
- Hilse på og gjøre seg kjent med nye beboere når de har flyttet inn, og levere styrets Velkommen-brev og formidle annen viktig informasjon til de nye.
- Sammenkalle oppgangsmøte og / eller dugnad om det er interesse for felles tiltak eller behov for drøftinger.
- Være orientert om styrets behandling av viktige saker som berører oppgangen og dens beboere, og følge opp saker der styret ønsker medvirkning.
- Delta på fellesmøte mellom alle kontaktene og styret hver vår og hver høst.
- Se etter det oppgangen har / trenger av utstyr (spade, feiekost, annet).

Det skal i hver oppgang på tavla henge lapp om hvem som er oppgangskontakten.

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (Helse, Miljø og Sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av sikringsskapet og det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Porttelefon er også å anse som en del av det elektriske anlegget i en leilighet.

Det er altså *ikke* borettslaget / styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans / hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere gjennom Husordensreglene.

SENTRALVARMEANLEGG I HAUGERUD BORETTSLAG

Arbeider på varmeanlegget i leilighetene (radiatorer og rørsystem) skal i utgangspunktet kun foretas av et rørleggerfirma som har rammeavtale med borettslaget og som kjenner anlegget. Oppstår det lekkasjer på anlegget, må vaktmester straks kontaktes.

Unntak fra regelen over godkjennes kun for leiligheter i underetasje og i 4. etasje med behov for oppussing av bad som innebærer demontering og remontering av eksisterende radiator. Slikt arbeid har ved flere anledninger tidligere medført skader og unødig merarbeid for borettslaget. En forutsetning for at andelseier kan benytte et annet autorisert VVS-firma enn det borettslaget har avtale med, er derfor at andelseier sørger for at firmaet varsler borettslagets vaktmester før arbeidet settes i gang.

Det er ikke tillatt å endre på rørsystem som går igjennom leilighetene, da dette kan medføre at leilighet over eller under mister sin varme. Skulle slike forhold avdekkes, vil andelseier være forpliktet til å sette rør-system tilbake til sin opprinnelige

BRANN

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn ble det i 1990 vedtatt at alle boliger skal ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.
Utstyr har blitt delt ut til alle leiligheter. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.
Dersom utstyret mangler i leiligheten, er det andelseiers ansvar å fremskaffe nytt utstyr og vedlikeholde dette. Samme forpliktelser gjelder ved eierskifte.

Borettslaget har utlevert/montert husbrannslange og 2 røykvarslere i alle boenheter.

- All varsling om kontroll av brannvernutstyr skal skje til den enkelte beboer i slutten av november hvert år. Den offisielle batteribyttedagen er 1. desember
- Det er bruker som har ansvar for vedlikeholdet av brannvernutstyr. Den enkelte beboer skal varsles om dette i form av husordensregler, vedtekter, infoskriv og websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboere om batteribytte og kontroll av røykvarsler via infoskriv i postkassene og på websiden til borettslaget.
- Borettslaget skal varsle beboerne om kontroll/vedlikehold av brannslange og evt. brannslokkeapparater som måtte befinne seg i den enkelte leilighet via infoskriv i postkassene eller på websiden til borettslaget.
- Borettslaget varsler beboere om rydding i fellesrom/kjellerrom jevnlig for å unngå brannfare og andre uheldige situasjoner ved forsøpling.
- Branninstruks henger på oppslagstavlen i alle oppganger.

PARKERINGSBESTEMMELSER FOR HAUGERUD BORETTSLAG:

1. PARKERINGSKONTROLL.

Kontrollen skjer i tråd med husordensreglene og generalforsamlingsvedtak med det gjeldende firma borettslaget har avtale med. Ved overtredelse skal firmaet ilegge kontrollavgift. Reglene er som følger:

1. En bil som bryter reglene og fra før er ilagt 3 kontrollavgifter som ikke er betalt, blir borttauet for eiers regning og risiko uten varsel. Det samme skjer om en bil parkeres slik at den er til hinder for den generelle fremkommelighet i borettslaget.
2. Det gjennomføres parkeringskontroll også hver natt, bl.a. for å redusere problemet med taxier og andre biler som kjører ulovlig inn til blokkene på natten, og ofte står der i lang tid med motoren på til stor sjenanse for folk som skal sove.
3. Alle biler som benyttes til kontroll, skal være merket med godt synlig logo for det gjeldene firma borettslaget har avtale med, og kontrollørene skal bære uniform.
4. Det tas bilde med tidskamera av biler både ved første gangs observasjon og ved ileggelse av avgift, slik at kontrollavgifter skal kunne dokumenteres ved klagesaker.
5. Klage på ilagt kontrollavgift skal alltid skje til det gjeldende firma borettslaget har avtale med - ikke til styret. Kun begrunnede klager på klagebehandlingen kan i ettertid tas opp med styret / daglig leder.

2. GJESTEPARKERING I HAUGERUD BORETTSLAG.

Det er kun gjester som kan bruke gjesteparkeringen, den er ikke til bruk for beboernes egne biler. Det er forbudt å parkere taxi og håndverksbiler på gjesteparkeringen. Gjesteparkering kan kun skje i inntil 3 døgn av gangen, uavhengig av om bilen er flyttet/benyttet eller ikke disse 3 dagene. Dette på bakgrunn av det begrensede antallet plasser vi har til rådighet.

Biler som benytter gjesteparkeringen, blir sjekket og logget. Overtredelse av 3-dagers-regelen uten dispensasjon eller parkering av bil som tilhører personer med bopel i borettslaget, gir kontrollavgift.

På biloppstillingsplassene / snuplassene ved blokkene kan biler som tidligere stå i *inntil 20 minutter* for levering / henting. Beboere som skal ha besøk av håndverkere som er nødt til å stå ved blokka eller selv har særlige behov som vil ta mer enn 20 minutter, må *på forhånd* hente hos vaktmester / daglig leder en særlig parkeringstillatelse som legges synlig i bilen.

3. HUSORDENSREGLENE SIER OM BILKJØRING OG PARKERING:

Bilkjøring skal kun skje når spesielle grunner gjør det nødvendig og da i gangfart. Stopp på snuplassene ved blokkene er kun tillatt i kort tid for nødvendig bringing og/eller henting, inntil 20 minutter. Parkering ved søppelbrønnene eller på gresset er ikke tillatt og medfører umiddelbar bøtelegging. Dette uavhengig av om kjøretøyet har fått utstedt parkeringstillatelse.
All innkjøring til blokkene mellom kl. 22.00 og 07.00 er forbudt.

Det er kun tillatt å parkere i garasje eller på biloppstillingsplass, ikke på stikkveier og snuplasser. Parkeringsplassene må ikke benyttes som reparasjons- eller vaskeplass, eller som opplagsplass for avskiltede biler eller bilvrak av hensyn til bl.a. snømåking og rydding.

En biloppstillingsplass er beregnet kun for personbiler/MC. Alle kjøretøy skal være godt plassert mellom oppmerkede linjer slik at de ikke er til hinder for tilgang til biler på sidene. Biler som står utenfor oppmerkede parkeringsområder, vil bli bøtelagt. Står man også til hinder for annen parkering eller kjøring, kan man også risikere å bli tauet bort. Det er ikke tillatt å parkere store eller små lastebiler på en biloppstillingsplass.

Det er tillat å parkere MC (motorsykkel, scooter, moped) inne på borettslaget område forutsatt at man ikke står til hinder for annen kjøring eller utrykningskjøretøy. Parkering kan skje på asfalterte eller hellelagte plasser utenfor hovedinngangen eller ved de asfalterte plassene med hekk rundt (tidligere plasser for søppelskur). Parkering kan ikke skje på balkongsiden av blokkene, ved snuplasser, ved søppelstasjonene, ved trafostasjoner eller på gresset. Dette vil medføre umiddelbar bøtelegging.
Ved start og stopp av MC skal slikt foregår uten sjenanse for naboer som ligger og sover. Det er ikke tillatt å vinterlagre MC inne på området i vinterhalvåret slik at den står i veien får snømåking eller utrykningskjøretøy.

Det gjennomføres regelmessig parkeringskontroll i borettslaget av firmaet borettslaget til enhver tid har avtale med. Firmaet har rett til ileggelse av kontrollavgift for overtredelse av bestemmelsene. Der det er nødvendig kan det også rekvireres borttauing av kjøretøyet.

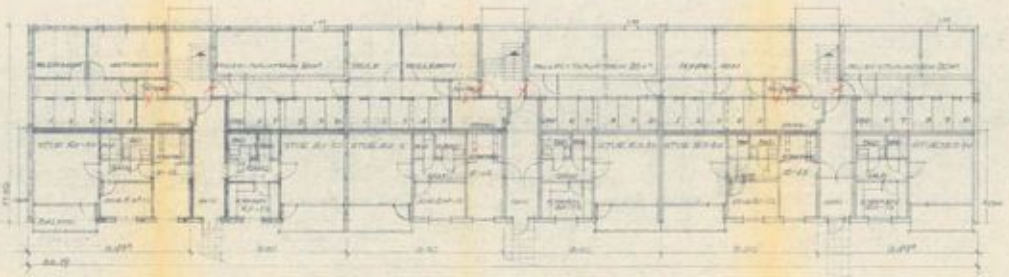
God bokultur er:
- at man også gjør sine gjester kjent med borettslagets bestemmelser for bilkjøring og parkering.



4

FELT E 2
BLOKK 9

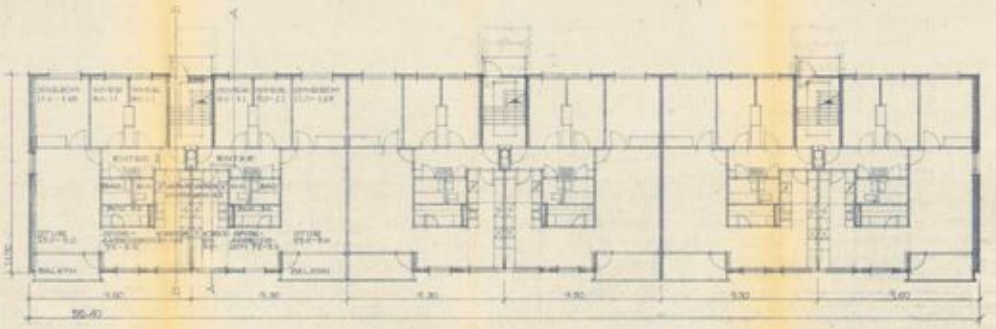
HAUGERUD
OBOS



FELT E2
BLOKK 2
8

HAUGERUD

OBOS
351/101



FELT E 2
BLOKK 2

HAUGERUD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 1**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr. 8-9-10-11-12-13-14 ~~1-2-3-4-5-6-7~~
141/61 Bl.2 Felt E.2, Haugerud.	64/1261	
Arbeidets art	Innlevert	
Boligblokk.	24/4-64	
Bygningens art		
Byggherre		
Oslo Bolig og Sparelag, Torvgaten 17.		
Byggemelder		
Ark.ne Binnen & Tveten, Blindernveien 40.		

Dato 11/2-65

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

Kravene ibygningsrådets vedtak av 20/1-65 må fölges.
Vedtaket lyder:
" Oslo bygningsråd godkjenner de 17 boligblokker som vist på de sist innkomne tegninger på följende vilkår og på de betingelser som stilles av bygningssjefen i forbindelse med approbasjonen:

1. Kravene i helserådets og brannvesenets uttalelser av 28/10 og 4-11-64 må fölges. Bygningsrådet vil dog ikke motsette seg balkongframspring som vist på tegningene.
   Det må redegjöres nærmere for rulling og törking av töy.

2. Direkte inngang fra gang til kjökken i kjèllerleiligheter anses uheldig og kan ikke godkjennes. Rådet imöteser en bedre lösning

3. I henhold til brannvesenets uttalelse og bygningsvedtektens § 114,5 anser bygningsrådet ikke bygningene som trebygninger selv om ytterveggene ikke i sin helhet er av brannfaste materialer. Synlig tre i ytterveggene må ikke forekomme.

4. Ventilasjonsanlegget må være anmeldt og godkjent för 1.etasjes gulv stöpes.

5. Fyrhus og parkeringshus må anmeldes særskilt og må være ferdigbygget för innflytningstillatelse kan gis.

6. Spörsmålet vedrörende söppelrommets plassering må tas opp med renholdsverket."

Punkt 2 i rådets vedtak gjelder bare de blokker som har kjellerleiligheter.
Vinduene må på enhver måte kunne pusses farefritt.
Det vises til byplankontorets påtegning av 7/12-64 på kartet.

Fortsettes

B. 16-A. 5000. 1362/62. R. A. —

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon. **Ark 2**

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
141/61 blokk 2. felt E 2. Haugerud.	64/1261	8-9-10-11-12-13-14 ~~1-2-3-4-5-6-7.~~

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene I - V

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— 5-6-7-17-20

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för letg. gulv stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. Korrigert kjellerplan hvor det er leiligheter, må innsendes.
- [X] I. Redegjörelse for rulling og törking av töy være godkjent.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

B. 16-A. 5000. 1361/62. R. A. —

Spesielle krav.

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

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst **1 m.**
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Oslo kommune
Bygningskontrollen
Trondheimsveien 5

FG/Krw
Jnr. 64/1271 m. fl.

Arkitektene Rinnan og Tveten,
Blindernveien 40.
Blindern, Oslo 3

Gnr 141 bnr 61 felt E 1, blokk 7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
" " " E 2, " 1-2-4-6, Haugerud

Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempelnr. 15 samt brev av 3/10-64 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempelnr. 8 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll, den 5. april 1965.

A. Gjerstad
bem

Finn Gjertsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III • OSLO 1
OVe/BR

KOPI

Oslo, den 15.6.70

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr 141 bnr 61 vei. 2640 nr. 26-28-30. Bl. 2. felt E. 2.

Journalnr.
64/1216.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
30.4.68

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder
Ark.ne. Rinnan og Tveten, Blindernvn. 40, Oslo 3.

Ansvarshavende
Murmester Ola Nafstad, Økernvn. 9, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

O.Vl

Distriktsingeniør
Olav Vevle.

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

Skj. C-18. 4000. ANDVORD - 20946/69. I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 20 JUNI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199908035-4 Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 26,28,30	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter følgende endringer av eksisterende boligblokk i 4 etg. og underetg.:

Utvidelse på BRA 1,2 kvm av 3 inngangspartier i 1. etg. Samlet BRA tilbygg 3,6 kvm.
Ny dør og fast sidefelt i 3 inngangspartier i underetg.
Nye innglassede balkonger, hver balkong utvides fra 5,6 kvm til 7,2 kvm. Totalt areal for balkonger 216 kvm.
Eksisterende balkonger og trapper ved innganger rives.

Boligblokken er en av 17 blokker på Haugerud som omfattes av tilsvarende søknader.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og b og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10, situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 26.05.2000 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Øst Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter følgende endringer av eksisterende boligblokk i 4 etg. og underetg.:

> Utvidelse av 3 inngangspartier i 1. etg, hver med BRA 1,2 kvm. Samlet BRA for utvidelse 3,6 kvm.
> Ny dør og fast sidefelt i 3 inngangspartier i underetg.
> Nye, innglassede balkonger, hver balkong utvides fra 5,6 kvm til 7,2 kvm. Søknaden medfører at balkongenes dybde utvides fra 1,1m til 2m. Totalt areal for de nye balkongene (30 x 7,2 kvm) er på BRA 216 kvm.

Tiltaket medfører nedskjæring av eksisterende balkongdekker, demontering av betong brystninger og riving av utvendige trapper.
Nye balkongbrystninger skal utføres som en lett, platekledd konstruksjon med toppfelt i herdet glass innsatt i lakkerte aluminiumsprofiler. Tett brystning skal kles innvendig med trepanel. Innglassing er forutsatt utført i herdet glass med lakkerte aluminiumsprofiler uten vertikale sprosser. Utkragede betongdekker bæres av skråstag skult i brystning og boltet til balkongenes sidevegger.

Boligblokken er en av 17 blokker på Haugerud som omfattes av tilsvarende søknader. BRA for hele eiendommen er oppgitt til 55.210 kvm inkl. tilbygg og u-grad til 0.5, tilnærmet uendret.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av "Reguleringsplan for Haugerud, gnr. 141, samt deler av Hellerud gnr. 143 og Tveten gnr. 140", S-1137. Reguleringsplan- og bebyggelsesplan ble vedtatt 17.02.65. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med maks tillatt u-grad på 0,5.

Byggetomten:
Eiendommen er relativt flat. Tiltaket medfører ikke endrede avkjørselsforhold.

Estetiske krav:
Boligblokkens yttervegger er utført i fuget tegl med underetasje i pusset betong. Eksisterende balkongbrystninger er i betong og utformet som horisontale skiver. Balkongene er dels inntrukket i bygningkroppen og dels utkraget fra yttervegg.

Balkongenes utvidelse til 2m's dybde er iht Plan- og bygningsetatens anbefaling. Den omsøkte innglassing av balkongene vil endre byggets karakter og formutrykk. Plan- og bygningsetaten finner likevel at tiltaket tilfredsstiller rimelige estetiske krav stilt i pbls § 74.2.

Materialbruk i nye inngangspartier er tilsvarende som i bygget forøvrig. Tilbyggene vil derfor ikke endre byggets helhetsutrykk.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen for tilbygg (nye inngangspartier) definert som: ok sokkel som for ok sokkel for eksisterende bygg.
Tilbyggene må plassere i følge godkjent situasjonskart i følge fastsatt kotehøyde.

Ansvar og kontroll:.

Det søkes om ansvarsrett for to foretak for fagområdet PRO/KPR 220, bygningsteknisk prosjektering.
Nye søknader om ansvarsrett med nødvendig bruk av underkoder slik at ansvarområdene er klart definert og ny oppgave over prosjekteringsansvar må sendes inn for godkjenning.

Ny kontrollplan for prosjektering med følgende endringer må innsendes:
Under godkjenningsområdet PRO/KPR 210, bygningsutforming, må det henvises til detaljtegninger av balkongutforming.
Nødvendige underkoder for fagområdet bygningsteknisk prosjektering som samsvarer med nye søknader om ansvarsrett må oppgis i kontrollplan for prosjektering.

Protester/bemerkninger:

Det foreligger ikke protest/bemerkninger til søknaden.

Dispensasjoner:

Det er ikke dispensasjonsforhold knyttet til søknaden.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det forutsettes at solavkjerming inngår i løsningen og at nye balkonger innspennes i eksisterende konstruksjoner og bygges uten understøttelse til terreng.

Tiltaket er i samsvar med den vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i samsvar med Forskrift om saksbehandling og kontroll §§ 14 og 15 må være innsendt og godkjent.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- og rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Rolf Holmboe
Seksjonsleder

Berit Solbrækken
Saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver

Vedlegg:

Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og sit kart.
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 14 FEB. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199908035-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Berit Solbrækken | Arkivkode:

Byggeplass:	haugerudveien 26, 28, 30	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.01.2001 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 20.06.2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE ARBEIDET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Søknaden:
Søknaden omfatter nye innglassede balkonger og utvidelse av inngangsparti. BRA = 220 m2.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse skal, sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsretter alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

for Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Berit Solbrækken
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

K.E. Larsson AS
Postboks 5284 Majorstua
0303 OSLO

Dato: 14 AUG. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199908035-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Cristina Vernhardsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUGERUDVEIEN 26, 28, 30	Eiendom:	141/101/0/0
Tiltakshaver:	Turid Eriksrud	Adresse:	Haugerudveien 22, 0674 OSLO
Søker:	K.E. Larsson AS	Adresse:	Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Hermansen
Overing.

Cristina Vernhardsson
saksbehandler

Kopi til:
Turid Eriksrud
Haugerudveien 22, 0674 OSLO

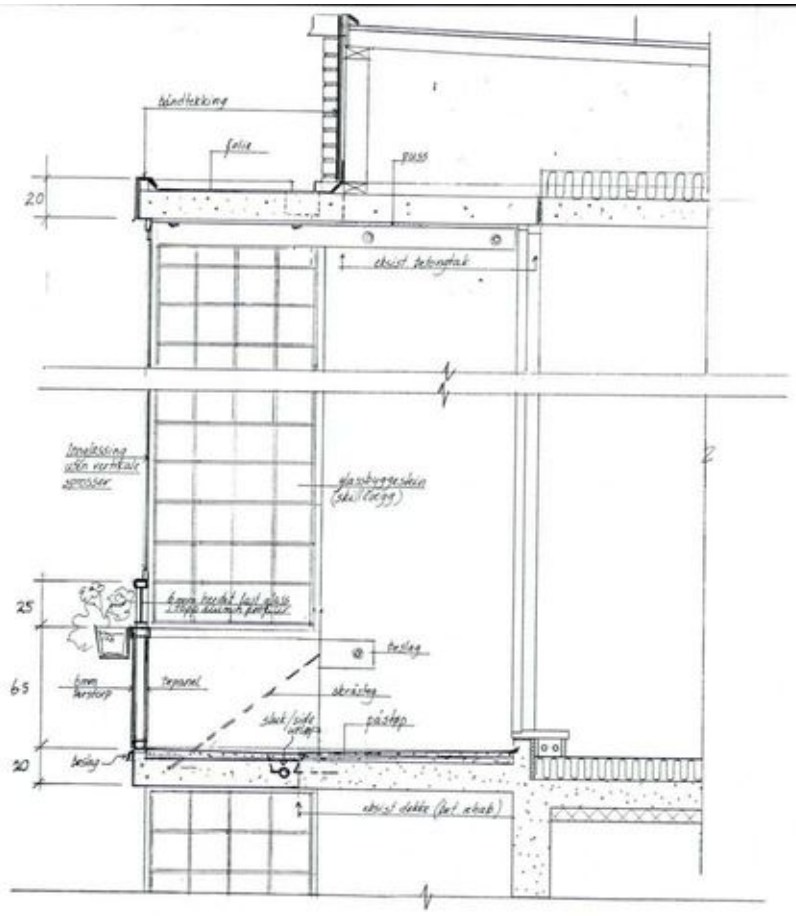
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



TYPISK SNITT

REV.	Antall	REVISJON GJELDER	DATO:	TEGN	KONT

Haugerud Borettslag

SIV. ARKITEKTER MNAL NFA
K.E. LARSSON A.S

Nye balkonger

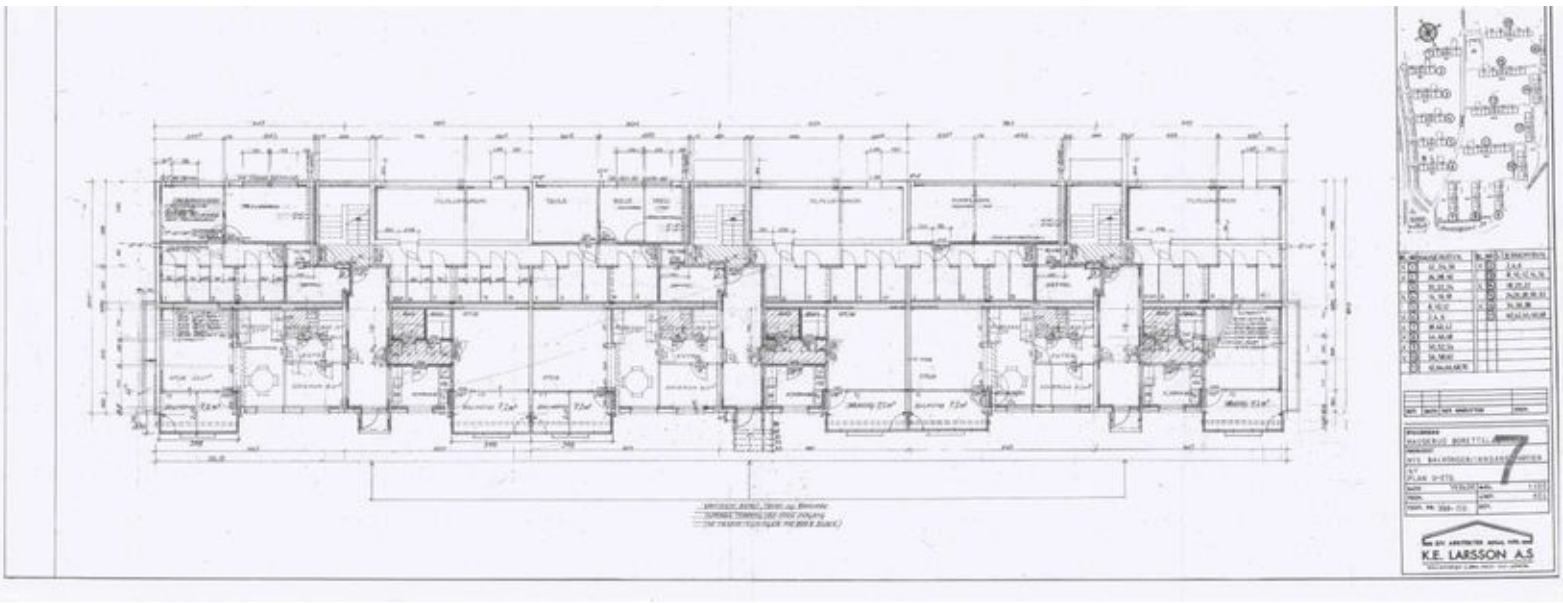
Haugerudveien gnr.148 bnr. -

TYPISK SNITT BALKONGER

10

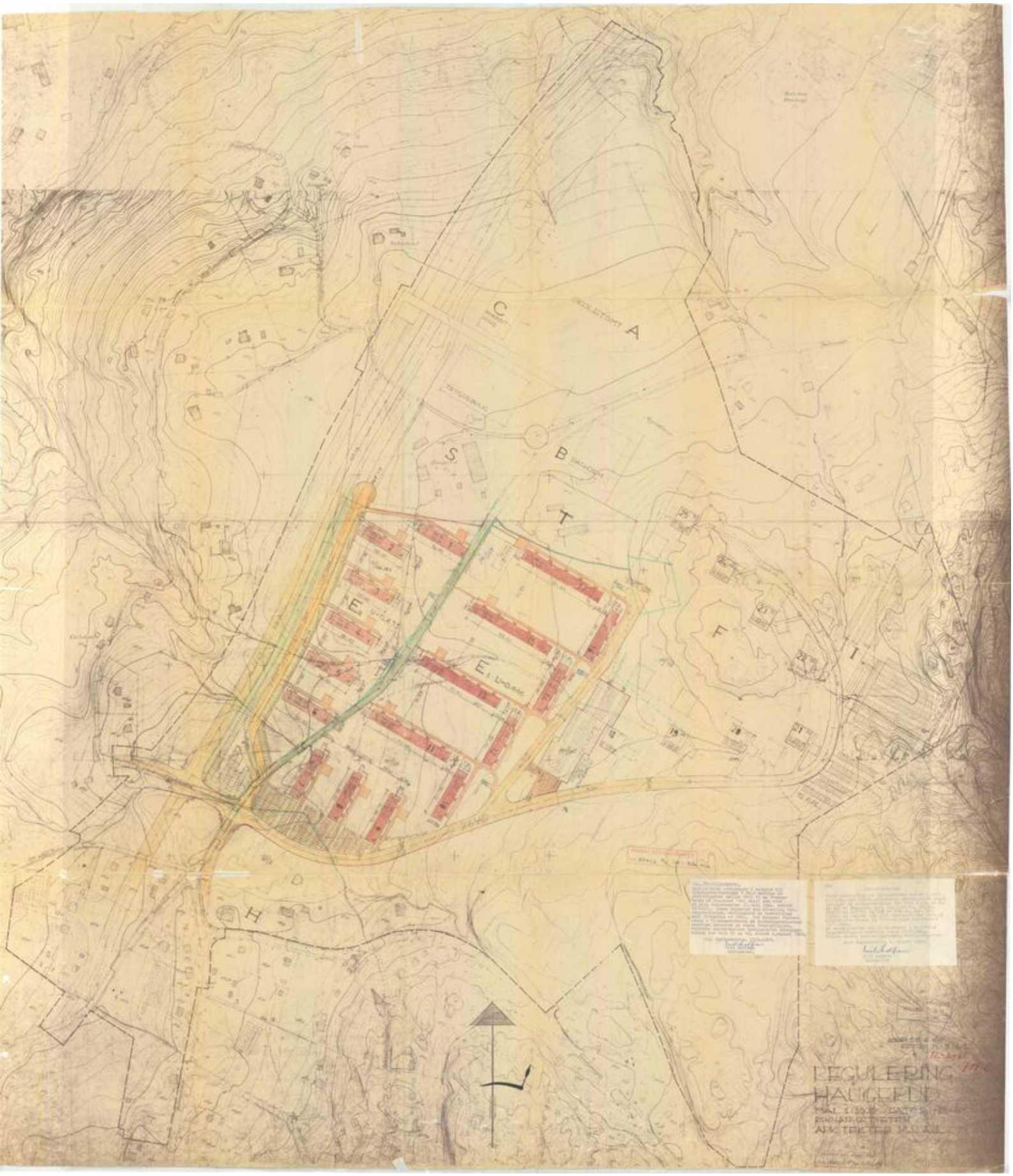
23.11.99

1: 0



K.E. LARSSON A.S




A
B
C
D
E
F
H
I
S
T

Felt E1 og E2: Arkiv: 141/101

Saksbehandler:
Distr.ark. R.Glasö-Olsen.
JHC/GHe.

Instruks:

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud, gnr. 141 (141,54. 141/61. 141/72 og 141/73)og på del av Tveten gnr. 14o (14o/1 og 14o/48).

Byplansjefen fattet 4.august 1964 følgende instruksvedtak:

"Under henvisning til byplanrådets vedtak i möte 12/5-64. sak 263/64. godkjenner byplansjefen regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud, gnr. 141 (141/54. 141/61. 141/72 og 141/72 og 141/73) og de av Tveten gnr. 14o (14o/1 og 14o/48) som vist begrenset med rödt på arkitektene Rinnan og Tvetens plan arkivdatert 23/7-1964.
De naboprotester som er innkommet i anledning byggemeldingene medförer ingen forföyning.
Planen ansees reguleringsmessig ferdigbehandlet."

Etter avtale mellom veivesenet, OBOS og arkitektene, er det innkommet forslag om at parkeringsgaten beliggende mellom E1 og E2 og Tvetenveien (vei 26o3) skal være privat, slik at OBOS forestår opparbeidelse, vedlikehold og snebröyting.

000631/65

Kommunikasjonsavdelingen har följende bemerkninger til planen:

"Lengdeprofilet av parkeringsveien bör sammenholdes med profilet for Tvetenveien, slik at man får naturlig skråning og unngår mur mellom de to veier. Forslag til lengdeprofil for parkeringsveien må forelegges byplankontoret.

Det forutsettes at felt S får sin atkomst til parkeringsveien.

De to parkeringsrekkene nærmest krysset Tvetenveien - vei 264o må slöyfes av hensyn til siktforholdene.

For övrig har vi intet å bemerke."

INSTRUKSVEDTAK:

Byplansjefen godkjenner i henhold til bygningsvedtektenes § 28,2 endring av parkeringsvei mellom felt E2 og Tvetenveien på Haugerud (vei 26o3) som vist på plan datostemplet 23.juli 1964. rettet 12/2-65. Veien oppheves som offentlig vei. opparbeidelse, vedlikehold og snebröyting skal foreståes av OBOS. Ved krysset Tvetenveien - Stjernemyrveien må parkeringsplassene anordnes innenfor de viste frisiktlinjer.
Förövrig opprettholder byplansjefen instruksvedtak for felt E1 og E2, datert 4.august 1964.

141/73

Oslo byplankontor, 17. februar 1965.

Erik Rolfsen
Byplansjef

E.Stenstadvold
Avd.sjef.

FØRT REG.KARTVERKET
10/3 1965 Sign.
Kartpl. NO-K1,2

Mindre vesentlig endr. av S-1137 og instruksvedtak av 17.2.65 (regul.- og bebygg.pl.) og S-2202. Delav trasé for regulert gjennomgående avkjørsel forskyves mot øst. Godkj. i henhold til byplansjefens vedtak 7/4-87

Se 141/101

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

V170265

Regulerings- og bebyggelsesplan for felt E (E1 og E2) på del av Haugerud gnr.141 (141/54, 141/61, 141/72, og 141/73) og del av Tveten gnr.140 (140/1 og 140/48).

V170265 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196503287

Vedtaksdato: 17.02.1965
Vedtatt av: Byplansjefen
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-1137

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

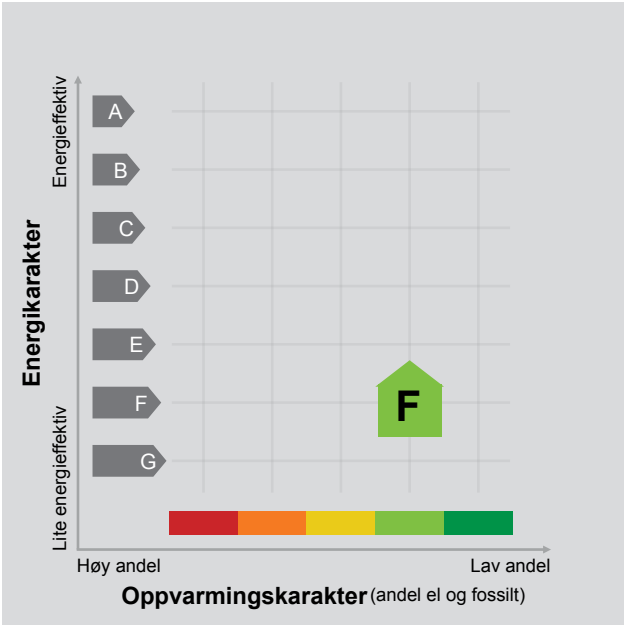
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Haugerudveien 28
Postnummer	0674
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80300190
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82444
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

Haugerudveien 28

Nabolaget Haugerud - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	5 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år... 72 barn	4 min 0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	6 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	5 min
Trosterud Apotek	15 min
Tveita Vinmonopol	17 min

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	9 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

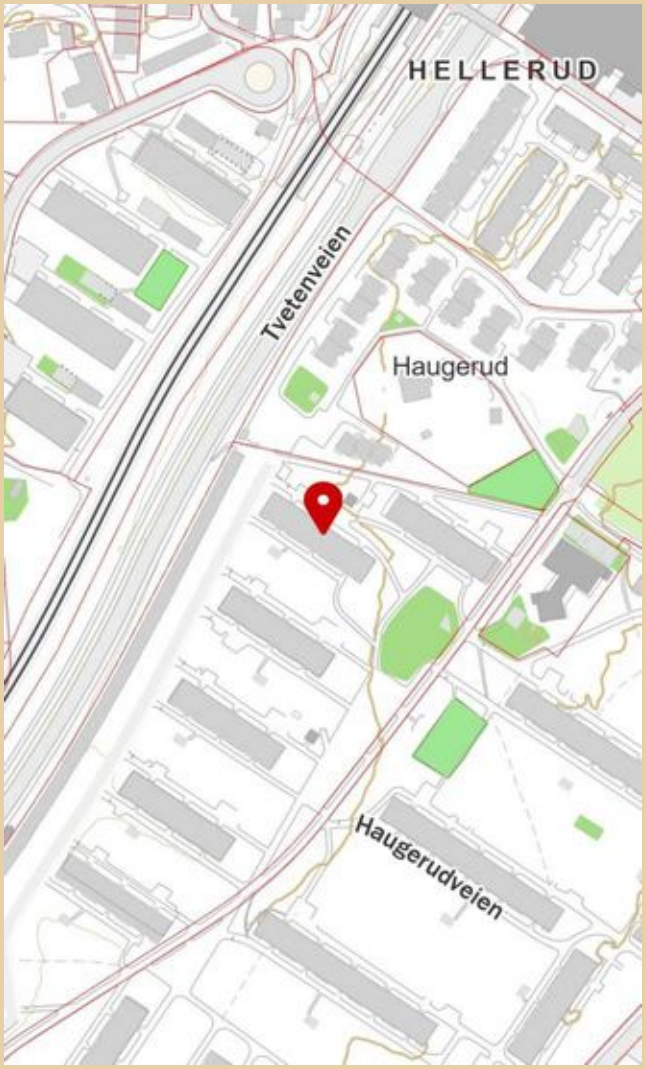
Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Haugerudveien 28

Nabolaget Haugerud - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km	
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km	
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km	
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km	
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	5 min 0.4 km	
Haugerud Linje 2	7 min 0.5 km	
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.6 km	
Oslo Gardermoen	32 min	

BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km	
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år... 72 barn	4 min 0.3 km	
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.3 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	6 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	5 min
Trosterud Apotek	15 min
Tveita Vinmonopol	17 min

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/baske...	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	9 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Haugerudveien 28

Nabolaget Haugerud - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 416 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 303 elever, 16 klasser	16 min 1.2 km
Tveita skole (1-7 kl.) 210 elever, 12 klasser	19 min 1.4 km
Trasop skole (1-7 kl.) 584 elever, 25 klasser	26 min 1.9 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 418 elever, 36 klasser	6 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugerudveien Linje 2N, FB10, 69, 79	5 min 0.4 km
Haugerud Linje 2	7 min 0.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.6 km
Oslo Gardermoen	32 min

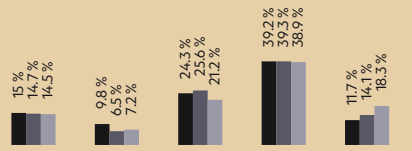
BARNEHAGER

Stjernemyra barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	4 min 0.3 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	5 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Haugerud Senter	6 min
Kiwi Hellerudveien	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Haugerud	1 742	662
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Haugerudtunet sandvolleyball/basket	2 min
Solfjellet ballplass	4 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	9 min

«Det er bra nabolag for familier med barn»

— Sitat fra en lokalkjent

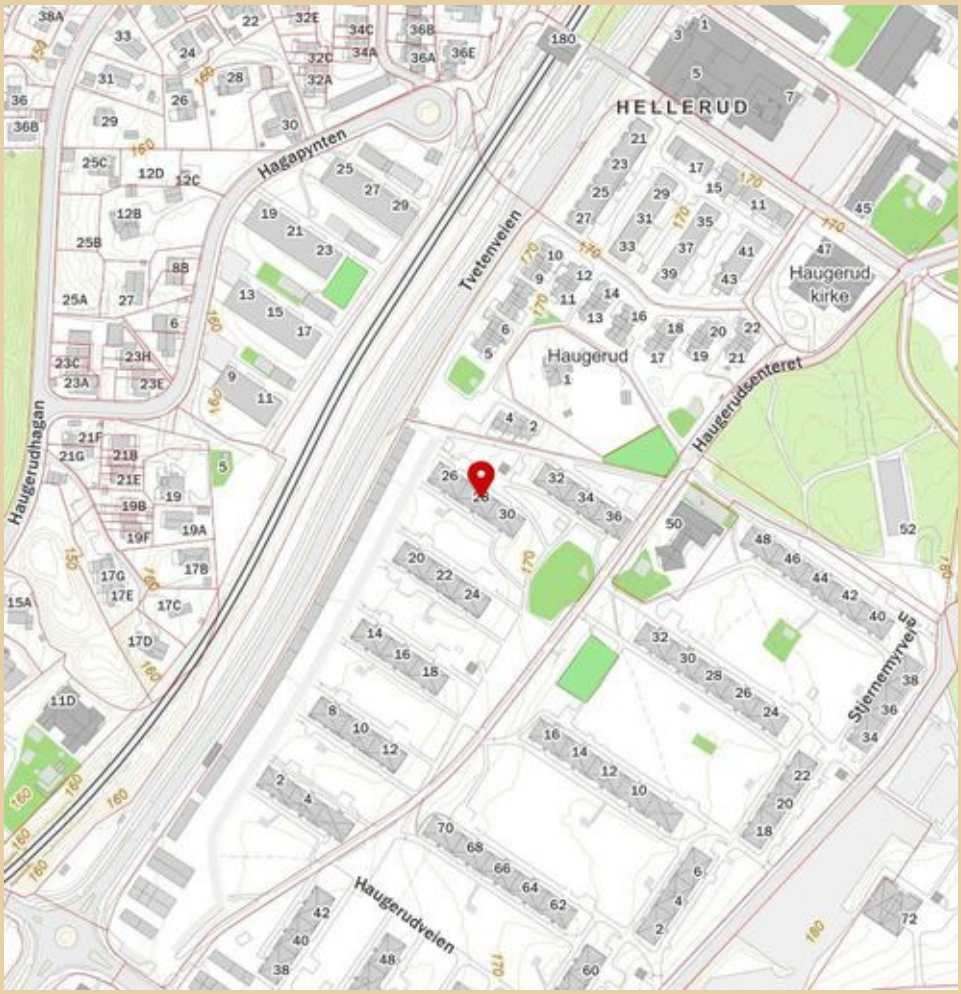
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Hva gjelder for eiendommen?

Se hvilke reguleringsplaner og kart som gjelder for en eiendom, og som kan påvirke en byggesak.

Eiendom
Skriv inn adresse eller gårds/bruksnummer.

Skriv inn adresse eller gårds-/bruksn | **Finn adresse**

Du har søkt på: Haugerudveien 28

Gårds-/bruksnummer: 141/101 Mer info

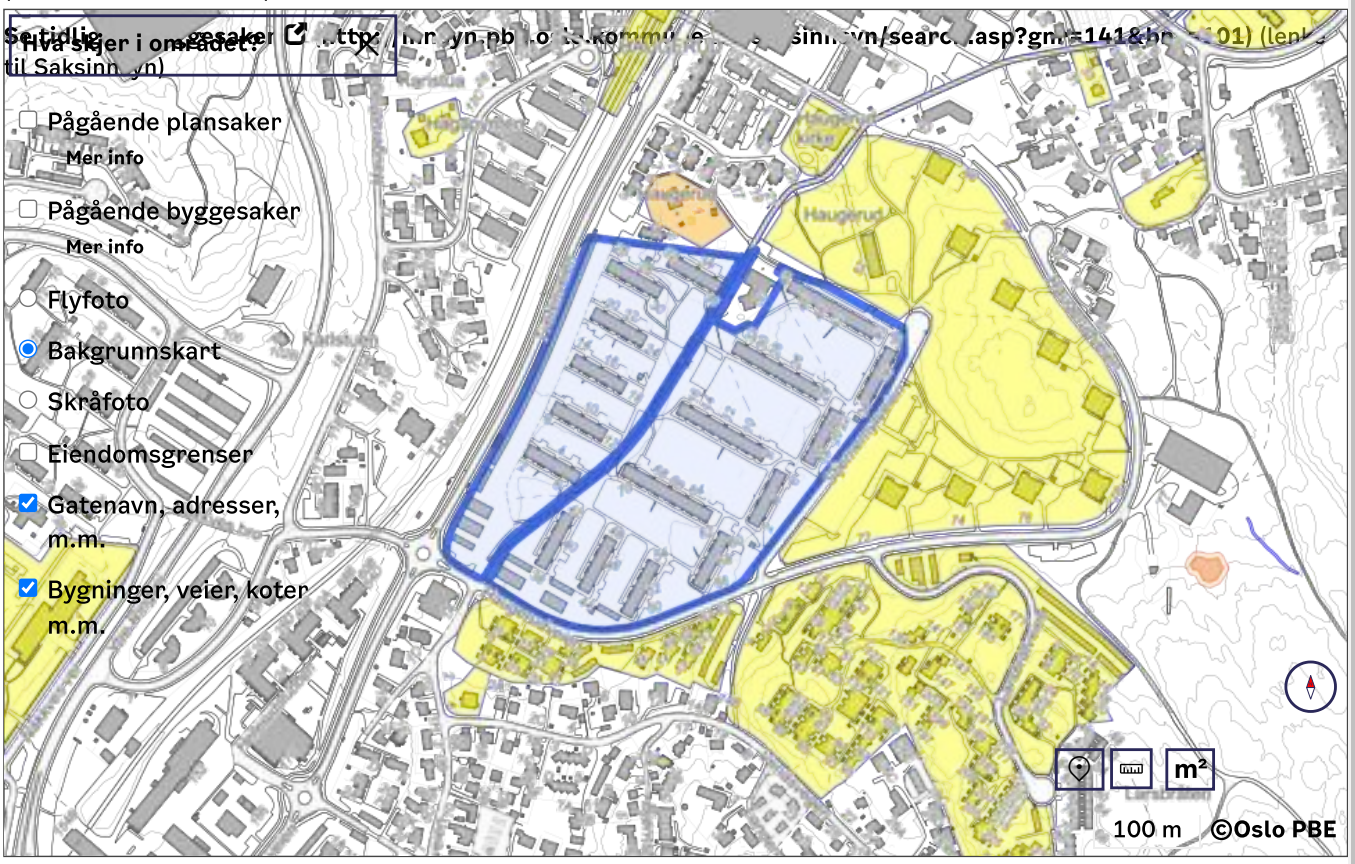
Bydel	Beregnet eiendomsareal	Seksjoner	Registrerte bygg
Alna	97875.8 m²	0	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (antall 17) Garasjeuthus anneks til bolig (antall 9) Annen eksp. og terminalbygning

Det er registrert 59 adresser på denne eiendommen.
Velg husnummer for å vise i kart.

Haugerudveien **2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70**
Stjernemyrveien **2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48**

Skjul

Matrikkel og tinglysing (http://www.seeiendom.no/services/Matrikkel.svc/GetDetailPage?type=property&knr=0301&gnr=141&bnr=101&fnr=0&snr=0&showpwm=true&customer=kartverket&pagename=) (lenke til Seeiendom.no)



Planer og temakart som gjelder for eiendommen

Hva er dette?

Kommuneplan		**Mer info**
Reguleringsplaner	☐ **Vis på kart**	**Mer info**
Vis planer (9)		
Kommunedelplaner	☐ **Vis på kart**	**Mer info**
Vis kommunedelplaner (1)		
Eiendommen står på gul liste	☑ **Vis på kart**	**Mer info**

(Data fra Byantikvaren og Riksantikvaren)

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminneinteresser.

Fredet
Alle inngrep i fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er søknadspliktig og krever at Byantikvaren, som kulturminnemyndighet, gir en dispensasjon fra fredningen. Vær oppmerksom på at det er strenge regler for hva som regnes som vedlikehold. Det er for eksempel søknadspliktig å skifte malingstype og farge på en fredet bygning. For å få mer informasjon om hva som er fredet, kan du kontakte Byantikvaren eller Plan- og bygningsetaten.

Regulering til bevaring
Eiendommer i et område som er regulert til bevaring har kulturminner eller kulturmiljøer som er vernet gjennom bestemmelsene i reguleringsplanen. Reguleringsbestemmelsene setter altså grenser for hva som kan tillates av endringer på dagens bebyggelse, og kan i tillegg legge føringer for nye bygg i området. Byantikvaren skal uttale seg i alle byggesaker i slike områder.

Prioriterte kulturminneinteresser (kommunalt og statlig listeført)
Anlegg, eiendommer og bygninger som er registrert som prioriterte kulturminneinteresser, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal og fylkeskommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker og vurdere hvordan tiltaket påvirker verneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike

samfunnsinteressene og fatter vedtak om tillatelse etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på eiendommen kan du kontakte Byantikvaren.

Vis informasjonsside og tegnforklaring (https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/gulliste.html)

Lukk hjelp

Skjul vernestatuser (2)

Listeført kulturminne (2 stk.)

Skjul

Veitype	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Vis veityper (2)			
Fartsgrenser	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Vis fartsgrenser (3)			
Støy og stille områder	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Vis støysone/stille område (2)			
Tog, trikk og bane	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Konsesjonsområde for fjernvarme	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Historiske bekkeløp	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Dreneringslinjer	☐	**Vis på kart**	**Mer info**
Vis dreneringslinjer (2)			
Marin grense, mulig kvikkleire	☐	**Vis på kart**	**Mer info**

Blågrønn faktor	☐ **Vis på kart**	**Mer info**

Vis blågrønn faktor (1)

Kart uten registreringer

Hva betyr dette?
I planene og temakartene under er det ingen registreringer på eller i nærheten av eiendommen. I noen tilfeller kan dette skyldes at området ikke er tilstrekkelig kartlagt. Derfor må du selv undersøke og vurdere hva som kan være aktuelt for eiendommen.

Sannsynlighet for å finne fortidsminner	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Høyspentledninger	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Åpent vann	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Naturmangfold	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Marka	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Elveflom	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Kvikkleireskred	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Steinsprang	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Stormflo	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Storulykke	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Tidligere avfallsdeponier	(Ingen kjente funn)	**Mer info**
Forurenset grunn	(Ingen kjente funn)	**Mer info**

Vil du bestille kart?

Bestill reguleringskart for byggesak (https://www.byggesak.com/basket.aspx?BasketMode=OpenProductWizard&Basket[0][ProductNumber]=8643&Basket[0][Quantity]=1&Basket[0][DataFormatId]=37&Basket[0][PurposeId]=3&Referrer=Hva%20gjelder%20p%C3%A5%20eiendommen&Basket[0][Reference]=&Basket[0][Address.Gnr]=141&Basket[0][Address.Bnr]=101&Basket[0][Address.StreetName]=&Basket[0][Address.HouseNumber]=&Basket[0][Address.HouseLetter]=) (lenke til Bestillingstjenesten)

Oslo

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	1968
Bygningsmateriale:	
BRA:	29
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/).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudveien 28	80300190	U0101	0	0	9

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1968

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	29 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	29 m²
Totalt BRA	29 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,42 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	33,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	234,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,76 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	84 %
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)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.10.2023

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	166,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 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	235,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 776 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	272,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 647 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	272,83 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 776 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	1 129 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 647 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 776 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %

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:
Haugerudveien 28, 0674 Oslo
Gnr. 141, Bnr. 101, andelsnr. 9 i HAUGERUD BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250040

Meglerforetak: PrivatMegleren Gamle Oslo

Saksbehandler: Nils Trongaard

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 480 42 337

E-post: nils.trongaard@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.
