Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

vedtatt på ordinær generalforsamling den 01.06.2006, endret 28.05.2013, 27.05.2015, 22.05.2017, 23.05.2018, 09.09.2021, 07.06.2022, 22.05.2023 og 21.05.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Haugenstua 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.

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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og 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) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) 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.

(6) 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 èn 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.

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 pkt 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) 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 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.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

(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 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, 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. Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg iht gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

Ved større arbeid på bad eller toalettrom skal styret/driftskoordinator varsles i forkant og arbeidet må utføres int. Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Med større arbeid menes alt arbeid som bryter med badet eller toalettrommets tetthetssjikt. Dette med unntak for enkel hulltaking, utenfor den delen av badet som kan bli utsatt for fukt. Hulltaking i gulv og i dusjsonen skal alltid varsles styret/driftsleder i forkant av utførelse.

(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 muntlig og 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.

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen 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.

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.

(5) Borettslaget kan viderefakturere for utgifter som beviselig kan dokumenteres er påført borettslaget unødvendig i henhold til vedtekter eller boregler.

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 èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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.

7-4 Kameraovervåking
Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem.
Valgbare kandidater til borettslagets styre og utvalg er begrenset til følgende:

- Andelseiere
- Myndige medboere, av andelseiere, som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene

Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan
valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

(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.

(4) I tilfeller der et styremedlem frivillig fratrer sitt verv, innføres en karantenetid på 3 år før vedkommende kan stille til valg igjen. I tilfeller hvor styremedlem fratrer sitt verv på grunn av mislighold eller mistillit, innføres en karantenetid på 5 år før vedkommende kan stille til valg igjen.
Styremedlem = styreleder, styremedlem og varamedlem

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
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, utvalg og komiteer
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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 èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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.



Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Ole Brumms vei 28
0979 OSLO
Gnr./Bnr.: 102/651
Oslo kommune

Rapportdato: 06.08.2026
Befaringsdato: 28.07.2026
Referansenummer: 15084496

Areal

Leilighet
Bruksareal: 31 m² (BRA-i: 31 m²)

Totalt bruksareal: 31 m² (BRA-i: 31 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

John O. Ljungblom
40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	28.07.2026
Referansenummer	15084496
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0391
Hjemmelshaver/selger	Luka Pinjuh
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	06.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ole Brumms vei 28
Postnummer/sted	0979 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	102/651
Andelsnr.	794
Borettslag / Sameie	HAUGENSTUA BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 72635 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1968		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Stovner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, plenarealer, lekeområde og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1968. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av betong forblendet med stein og treverk med stående trekledning. Yttertak av flatt takkonstruksjon tekket med papp/membran. (Taket er ikke besiktiget).Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Heve-skyvedør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 1991. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming med radiator tilknyttet felles varmesentral samt elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder
Entré, bad og delvis åpen løsning med stue, alkove og kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilator	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	
Yttertak		Helhetsvurdering	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8.etasje	31			31	7
	Entré, bad og delvis åpen løsning med stue, alkove og kjøkken.				Balkong
SUM	31			31	7
	Total bruksareal: 31 m²				

Kommentar til arealmålingen

Utgang fra stue til vestvendt balkong oppmålt til 7m2 (TBA)

Boligen disponerer en bod utenfor boenhet i kjelleretasje opplyst å være ca. 2 m2. Boden var ikke tilgjengelig på befaringen og er derfor ikke oppmålt. Opplysninger vedrørende størrelse er basert på selgers opplysninger, og er ikke videre undersøkt i denne rapporten. Det tas ikke ansvar for feilaktige opplysninger vedrørende arealets størrelse.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 26.7.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad oppgradert omkring 2019. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flate og downlights. Gulvstående servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speilskap med sidebelysning på vegg over servant. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Dusjvegger av glass. Naturlig ventilasjon med fraluftsventil på vegg. Vannrør av utenpåliggende forkrommet kobber og rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
TG 1	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn hva som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en gjennomført funksjonstest og en samlet skjønnsvurdering vurderes fallforholdet likevel å gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk, og vurderes derfor kun som et mindre avvik.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer. Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredning fra ukjent årstall.
Profilerte fronter og fronter med innfelt glassfelt.
Benkeplate av tre.
Kjøkkenvask med armatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Belysning over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med frysedel. Nedfelt keramisk platetopp. Oppvaskmaskin og stekeovn under benk. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilasjon

TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.
	Ventilator	Ventilatoren avgir ulyder under drift. To knapper for styrke virker ikke. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan indikere mekanisk slitasje eller feil. Konsekvens er at eventuell mangelfull avtrekk kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller utskiftning.
	Innredning	Tegn til svelleskader på benkeplate, og vannsprut vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedrinig eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og utenpåliggende forkrommet kobber. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner er plassert på bad. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiator på stue tilkoblet varmesentral. Elektrisk gulvvarme på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TG 2	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser og parkett. Veggflater med panelplater. Himlingsflater med malte flater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale av parkett har stedvise åpninger/gliper i skjøter/overganger og hakk/riper. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Innerdører	Innerdører bærer preg av skader/slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring/overflatebehandling kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	8.etasje	
TG 1	8.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Vegg mot leiligheten på balkong kledd med stående trekledning. Yttervegger på bygget av betong forblendet med stein.
Ved å legge til koden under vil alle tekstlinjer automatisk trekkes sammen til ett avsnitt. Kodeordet må ikke endres. Ved bruk av koden kan man ikke lengre gjøre manuell tekstbrytning, legge inn linjeskift, eller lignende.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	
TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er ikke etablert spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at forholdet reduserer konstruksjonens evne til uttørking, og kan over tid føre til fuktrelaterte skader, også i tilstøtende bygningsdeler. Forholdet bør ses i sammenheng med øvrige opplysninger om ytterkledningens tilstand. Foreslått tiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, eventuelle følgeskader og eksakt hvilke tiltak som er nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og ukjent lydklasse. Heve-skyvedør og vinduer med to-lags glass og karmer/rammer av treverk fra 1991.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Ytterdør/heve-skyvedør har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Yttertak

Flatt yttertak tekket med papp/membran fra ukjent årstall. (Yttertaket er ikke besiktiget).

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold og manglende tilkomst. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 1,24 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av betong. Gulvoverflate med heldekkende teppe.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje eksempelvis på rekkverk med avskalling på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Eier var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Konsekvensen er at viktig informasjon om el-anlegget som normalt vil fremkomme, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart, og det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Kursfortegnelsen er ikke fullstendig utfylt (sikring 24), siden enkelte av kursene mangler merking av tekniske spesifikasjoner. Konsekvensen av ufullstendig merking er at dette kan medføre utfordringer ved praktisk bruk, samt ved vedlikehold eller oppgraderinger, og at korrekt merking er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet eksempelvis under kjøkkenbenk. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

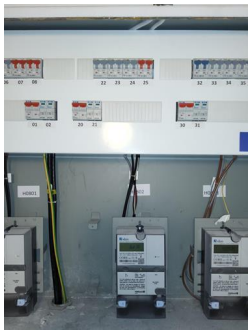
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som beliggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Boligen er imidlertid en del av et større boligkompleks, og basert på boligens plassering i bygget vurderes det som lite sannsynlig at den aktuelle boenheten blir påvirket i nevneverdig grad av de aktuelle naturforholdene. Det anses derfor ikke å være behov for særskilte tiltak eller ytterligere utredning knyttet til dette forholdet for den aktuelle boligen. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold kan ha betydning for eventuelle fremtidige tiltak eller endringer som gjelder felles bygningsmasse i boligkomplekset, og som dermed kan påvirke beboerne indirekte.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 40645987

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA 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 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/388

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret/styrerommet **tirsdag 16. desember kl. 16:30 - 18:00**.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemmingsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

- VIKTIG: Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og får derfor innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer alle til å lagre / registrere e-posteadresse under «Min profil» på Vibbo.

- IMPORTANT: There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important information by email and encourages everyone to save / register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.
Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varamedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Roller og kandidater

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

- Ferhat Erman

  Ferhat har vært styremedlem i seks år, har erfaring med brann- og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd i borettslaget i 35 år.

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

- Haris Abbas

  Haris har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder
- Mari Helene Ødegaard

  Mari er pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som Styremedlem.
  Har 30 års erfaring med økonomi og forsikring hos fagforbundet.
  Har 10 års erfaring med markedsføring hos Scania Last og Buss på 80-tallet.
  Totalt 46 års yrkeserfaring innen forskjellige grener.

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

- Osman Mahmood

  Osman har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar.

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

- Andrea Thorbjørnsen

  Andrea har erfaring som avdelingsleder, åpen for å lære, og vil bidra til felleskapet

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 15.12.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.12.25
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** HAUGENSTUA 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

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ferhat Erman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Haris Abbas

☐ Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Osman Mahmood

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Thorbjørnsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. november kl. 09:00 til 13. november kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **152**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **50**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **154**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **43**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:
I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **142**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. desember kl. 09:00 til 18. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **137**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **49**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **136**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **52**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **138**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **51**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Hassan Messaoudi (valgt for 2 år på GF 2025), nestleder Caroline Haugen Roås (valgt for 2 år på GF 2024) og styremedlem Refaat Nour (valgt for 2 år på GF 2025) har i løpet av kort tid trukket seg fra sine verv.

Styreleder har tidligere informert om sin fratreden på VIBBO.
Det må i den forbindelse avholdes en ny ekstraordinær generalforsamling for å velge inn kandidater i deres sted. Det må også velges inn en kandidat for styremedlem Ferhat som er innstilt som styreleder. I tillegg må det velges inn en kandidat for varamedlem Mari Helene som er innstilt som styremedlem.

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

- **Styreleder: Ferhat Erman**, har vært styremedlem i seks år, har erfaring innenfor brann og vannskader innen forsikring, samt prosjektledelse, godt kjent med borettslaget, og har bodd her i 35 år. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Osman Mahmood**, har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026.*
- **Styremedlem: Haris Abbas**, har teknisk kompetanse, leder innenfor eiendomsdrift og byggeleder. *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Styremedlem: Mari Helene Ødegaard**, pensjonist med mye tid, vil bidra og har erfaring som styremedlem og varamedlem. *Innstilles som styremedlem for perioden frem til ordinær generalforsamling 2027.*
- **Varamedlem: Andrea Thorbjørnsen**, *Innstilles for perioden frem til ordinær generalforsamling 2026*

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkomiteens innstilling og periodene det har blitt innstilt for.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Ferhat Erman (132 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Haris Abbas (121 stemmer)
Mari Helene Ødegaard (116 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haris Abbas
Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Osman Mahmood (128 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Osman Mahmood

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andrea Thorbjørnsen (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andrea Thorbjørnsen

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA 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 10. november kl. 09:00 og lukker 13. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/388

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- De som behøver bistand til å stemme digitalt kan komme innom driftskontoret tirsdag 11. november kl. 16.30-18.00.

- For de som ikke kan stemme digitalt så kan manuelle stemmesedler leveres i postkassen utenfor driftskontoret i løpet av avstemmingsperioden. Postkassen vil bli tømt hver dag mens møte pågår.

-VIKTIG: Det er et stort antall eiere i borettslaget som ikke har registrert e-postadresse og derfor får innkallinger og annen viktig informasjon pr. post. Styret ønsker at flest mulig skal få innkallinger til generalforsamlinger og andre utsendelser pr. e-post og oppfordrer derfor alle til å lagre/ registrere e-posteadresse under «Min profil» på Vibbo.

-IMPORTANT: There are a large number of owners without an email address registered. The board wants as many as possible to receive important info by email and encourages everyone to save/ register their email under "My profile" on Vibbo.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **Tell org nr. 834 836 912** - Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor i Tell har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. Tell viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 13.11.25
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** HAUGENSTUA 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

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble avholdt 22. mai kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard Martinsens Vei 19, 0978 Oslo..

Antall stemmeberettigede som deltok: 131
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 14

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Generalforsamling godkjenner digital registering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner Helga Solheim fra OBOS som protokollfører, og Mariam Toudjgani protokollvitne.

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på. Innkallingen ble sendt ut innen lovens frist på minimum 8 dager og maksimum 20 dager.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

Viser til årsregnskapet for 2024 i innkallingen, og styrets årsrapport Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner Årsrapport og årsregnskap for 2024, og at Årsesultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000 for perioden 2024-2025.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Styret har stått for driftleders oppgaver store deler av året helt siden 2022. Borettslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da Oddleif Hågensen satt som daglig leder frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

Denne kostnaden har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggsarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000, for ekstraordinært arbeid av drift under daglig leders fravær.
>
> ✓ **Vedtatt. 9 stemmer mot, resten for.**

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2024/ 2025.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Andre honorarer settes til kr 490 000, for prosjekt og komitearbeid.
>
> ✓ **Vedtatt. 3 stemmer mot, resten for.**

9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

Fremmet av: Karianne Lundsbakken og Amal Rashad Abdel Wahab som representanter for andelseierne

Ved ekstraordinært årsmøte 24.04.2024 ble det vedtatt gjennomføring av fasaderehabilitering. Vedtaket kan leses i protokollen fra møtet og er beskrevet i sak 5 Fasaderehabilitering. Vedtaket ble avgjort ved simpelt flertall.

I juni 2024 mottok styret en underskriftskampanje fra andelseierne med ønske om annullering av vedtaket fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 24.04.2024. Underskriftskampanjen oppfyller krav satt i Lov om borettslag, kapittel 10, §54:

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen seks måneder etter utgangen av regnskapsåret.1

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret, eller, i borettslag tilknyttet et boligbyggelag, boligbyggelaget finner det nødvendig. **Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.**

Styrets innstilling
Styret er positiv til forslaget fremmet i underskriftskampanjen og mener det er fornuftig med en annullering av vedtaket fra 24.04.2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at Vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres. Det vises til info om fasadeprosjektet i styrets årsrapport ift. veien videre.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, tre styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hassan Messaoudi

Benkeforslag: Hassan Messaoudi valgt ved akklamasjon. Ferhat ønsker å stille som styremedlem for 2 år i stedet.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Hassan Messaoudi

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Ferhat Erman
Meksut Ljumani
Refaat Nour

Benkeforslag fra valgkomiteen på Osman Mahmood: Ferhat Erman
Det ble stemt over Ferhat, Meksut og Refaat. De ble enstemmig valgt.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani
Osman Mahmood
Refaat Nour

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Helene Ødegaard

Benkeforslag: Mari Helene Ødegaard
Mari: 54 stemmer
Hamayoon: 43 stemmer

Følgende stilte til valg:
Hamayoon Karamat
Mari Helene Ødegaard

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov

12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen og parkeringsutvalget for 1 år, og følgende kandidater er foreslått av valgkomiteen:

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Yasemin Topcu Aliassi
Zoltan Berkes
Hamayoon Karamat

Faisal og Mari trakk seg under behandlig.
Benkeforslag: Zoltan og Hamayoot

Følgende stilte til valg:
Faisal Javed
Yasemin Topcu Aliassi
Zoltan Berkes
Hamayoon Karamat
Mari Helene Ødegaard

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Faisal Javed

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov
Faisal Javed

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948515571
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 18:00, Engel Paradis, adresse Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 99
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 11

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Morten Wiker Røstengen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse digital registering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Velges på ordinær generalforsamling

> **Forslag til vedtak:**
> Akinnali Buga og Lise Grønnevik Vevle er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025 / 2026

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall. 7 stemmer mot.**

7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025 / 2026

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2025/ 2026.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Prosjekthonorar til styret 400 000 kr, honorar til pareringsutvalget kr 60 000, honorar til valgkomiteen kr 30 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Andre honorarer settes til kr 490 000. Dette fordeles på følgende måte; Prosjekthonorar til styret 400 000 kr, honorar til pareringsutvalget kr 60 000, honorar til valgkomiteen kr 30 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder i september 2024. Han har vært langtidssykemeldt siden medio juni 2025, og har sagt opp sin stilling gjeldende fra 01.02.2026 og har 3 måneders oppsigelsestid.

Styret har stått for driftsleders oppgaver store deler av perioden 2025/2026. Borettslaget har spart personalkostnader på grunn av langtidssykemelding. I denne perioden har styret påtatt seg alle oppgavene til driftsleder Ismail Kanat.

Disse personalkostnadene har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggsarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 200 000 for perioden 2025-2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner at ekstraordinært styrehonorar settes til kr 200 000, for ekstraordinært arbeid med drift under driftsleders fravær

> ✓ **Vedtatt. Med overveldende flertall. 1 stemme mot.**

9. Ekstra honorar til valgkomiteen

Fremmet av: Yasemin Topcu Aliassi

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget. Valgkomiteen oppsøker beboere aktivt for å finne riktige kandidater som kan forbedre fellesskapet i borettslaget, samtidig som vi sikrer drift og vedlikehold. Arbeidstidene våre er udefinerte, og vi jobber både hverdag, helg og kveldstid. Noen perioder blir det mer arbeid enn andre, slik som i slutten av 2025, da det ble behov for nye styremedlemmer førte dette til ekstra arbeid.

Styrets innstilling
Punkt 1, Styret er enige i at valgkomiteen fortjener en ekstra godtgjørelse i forbindelse med uforutsett ekstraarbeid i andre halvår 2025. Motforslag på 15 000 ble nedstemt 4 til 3 og opprinnelig foreslått beløp på 20 000 er stemt frem i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Ekstra honorar for 2025/2026 settes til kr 20 000
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

10. Forslag til endring av vedtekter punkt 8-1 (1)

Styre fremmer et forslag til at punkt 8-1 (1) endres.

Nåværende tekst:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

Foreslås endret til:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Valgbare kandidater til borettslagets styre og utvalg er begrenset til følgende:

- Andelseiere
- Myndige medboere, av andelseiere, som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene

Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret ble gjort oppmerksom på at den tidligere endringen i 8-1 (1) utilsiktet åpnet for at nesten hvem som helst kan sitte i styret, og den foreslåtte endringen strammer inn denne utilsiktede åpningen som ble vedtatt på årsmøte i 2023 når setningen «Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre

og utvalg.» ble skiftet ut med «Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg.»

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer i vedtektenes punkt 8-1 (1), slik beskrevet i saksteksten, over vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

11. Forslag til endring av husordensregler

Styret foreslår følgende endringer:

Endret punkt § 1.3 (Tittel)
Endres fra:

Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

Endres til:

Internett, Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

Endret punkt § 1.3 (a)
Endres fra:

Feil ved din del av anlegget meldes til: CANAL DIGITALs kundeservice

Endres til:

Feil ved din del av anlegget meldes til: **Telenors** kundeservice

Nytt punkt § 1.3 (b) (Settes inn som nytt punkt, og eksisterende punkt b blir til punkt c. osv)
Fibermodem og Wi-Fi Ruter for internett eies av Telenor, og skal følge leiligheten ved salg. Man kan benytte eget utstyr i stedet for Telenors WiFi-Ruter, men man må da lagre Telenors utstyr på en forsvarlig måte.

Endret punkt § 2.1 (e)
Endres fra:

Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.

Endres: til:

Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, **i fellesrommet/lekerommet**, i vaskeriet eller i kjellergangen.

Nytt punkt § 2.2 (g)
Det er ikke tillatt å la klesvask ligge igjen i maskinene over natten.

Nytt punkt § 2.3 (j)
Lagring av gjenstander i fellesrommet/lekerommet kan avtales med oppgangstillitsvalgt, og må sendes skriftlig til styret av oppgangstillitsvalgt for dokumentasjon, samt være påført lapp med leilighetsnummer og telefonnummer til beboer som eier gjenstandene. Lagring av gjenstander må ikke være til hinder for brukere

av rommet som har fått tildelt hjelpemidler fra NAV eller annen offentlig instans og som har et særskilt behov for bruk av rommet.

Endret punkt §2.7 (a)

Endres fra:

Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.

Endres til:

Det er ikke tillatt å kjøre **eller parkere** på gangveiene.

Endret punkt §2.7 (l)

Endres fra:

Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks er leietaker ansvarlig for denne.

Endres til:

Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks **eller lader** er leietaker ansvarlig for denne.

Endret punkt §3.1 (a)

Endres fra:

Det er beboers plikt å sette seg inn i borettslagets; 1.vedtekter, 2. boregler, 3. informasjonsskriv og innkalling til Generalforsamlingen, 4. oppslag på oppgangens informasjonstavle, 5.oppslag på informasjonstavlen i heisen, 6. borettslagets internavis «Garver`n og Brummen», 7.informasjon på borettslagets nettside www.haugenstua.no

Endres til:

Det er beboers plikt å sette seg inn i følgende informasjon fra borettslaget;

1. Vedtekter
2. Boregler
3. Informasjonsskriv, og innkalling til Generalforsamlingen
4. Oppslag på oppgangens informasjonstavle/informasjonsskjerm
5. Oppslag på informasjonstavlen i heisen
6. Borettslagets internavis «Garver`n og Brummen»
7. Informasjon på borettslagets nettsider www.haugenstua.no / https://vibbo.no/haugenstua

Endret punkt §3.2 (a)

Endres fra:

Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.

Endres til:

Det **bør** være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.

Nytt punkt §3.2 (e) (Settes inn som nytt punkt, og eksisterende punkt e blir til punkt f. osv.)

I oppganger uten oppgangstillitsvalgt administrerer blokkansvarlig søppelrommet og fellesrommet(lekerommet). Dette gjøres på blokkansvarlig sine premisser frem til det er valgt en ny oppgangstillitsvalgt blant oppgangens andelseiere. Mangel på oppgangstillitsvalgt fører til en vesentlig reduksjon i tilbud og tilgang til disse rommene.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringer i husordensreglene slik beskrevet i saksteksten over, vedtas i sin helhet.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

12. Valg av TV- og internettavtale i borettslaget.

Fremmet av: Kim Quach og Karen Marie Nedberge

Styret har valgt avtalen Frihet S til 249 kr pr. måned, som innebærer et vesentlig redusert TV-tilbud sammenlignet med tidligere løsning. Under forhandlingene forelå også alternativet Komplett 50 til 299 kr pr. måned (20 kr mer per boenhet), hvor kanaltilbudet i hovedsak kunne vært beholdt.

For mange beboere fremstår dagens løsning som både dårligere og mer komplisert, samtidig som prisforskjellen er relativt beskjeden.

Styrets innstilling
Styret har forhandlet frem en gunstig avtale for borettslaget på våre vilkår, og er kjent med at Telenor systematisk avvikler produktet Komplett 50 / 150 / 500. Styret er negative til at vi skal hente inn andre tilbud på TV og Internett-tilbud når tilbudet vårt er ett av de beste i markedet.

Telenor har tilbudt seg å stille på årsmøtet for å presentere produktet og snakke om avviklingen av Komplett-porteføljen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret gå i dialog med Telenor med sikte på å inngå avtale om Komplett 50 (eller tilsvarende komplett TV- og internettpakke), til en pris på ca. 299 kr pr. måned per boenhet, eller legge frem tilsvarende komplett alternativ for ny avstemning blant andelseierne.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. 5 stemmer for, overveldende flertall mot.**

13. Tiltak mot dueproblematikk i borettslaget

Fremmet av: Andreas Myrgren

Bakgrunn:
Jeg ønsker å ta opp problemet med den store bestanden av duer som holder til på vårt borettslag sitt område, spesielt på takene. Disse fuglene forårsaker betydelig skade på infrastrukturen gjennom sitt etsende avføring, som kan forverre allerede eksisterende sprekker og føre til fuktighetsskader. Dette er spesielt bekymringsfullt gitt bygningens alder og den sarte tilstanden til fasaden.

Jeg har personlig forsøkt å redusere problemet ved å henge opp reflekterende gjenstander for å skremme bort fuglene fra balkongen min. Dette har hjulpet noe lokalt, men problemets omfang krever en samlet innsats for å virkelig løse situasjonen.

Fakta og risiko:
Ifølge Anticimex, en anerkjent skadedyrbekjemper, kan duer bidra til forringelsen av byggematerialer og føre til strukturelle problemer grunnet hekke- og avføringsrelaterte blokkeringer av vannavledere og nedløpsrør.

Dueskitt er kjent for sine etsende egenskaper som kan forverre forvitringen av byggematerialer. Dette kan føre til vannakkumulering og potensielle lekkasjer, som igjen kan resultere i kostbare reparasjoner.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at borettslaget vedtar følgende:

1. Innlede samarbeid med et profesjonelt skadedyrbekjempelsesselskap for å vurdere omfanget av dueproblematikken og utvikle en handlingsplan for å redusere due populasjonen.

2. Implementere tiltak som avdekker tilkomstpunkter, samt installasjon av dueavvisende utstyr, som antiklatrenett og skremmesystemer, for å begrense fuglenes tilgang til hekkeplasser på taket.

3. Anmode om at fagpersoner vurderer takets tilstand etter at dueproblemet er håndtert. Dette for å sikre at det ikke er skjulte skader som kan føre til større problemer, som lekkasjer eller strukturelle svekkelser, i fremtiden.

4. Budsjettere for disse tiltakene i kommende års vedlikeholdsbudsjett for å sikre finansiering.

Vedtaket støtter borettslagets intensjon om å opprettholde en trygg og velholdt boenhet for alle beboere, samtidig som man reduserer fremtidige vedlikeholdskostnader og forhindrer vannrelaterte skader.

Styrets innstilling
Styret har en løpende serviceavtale for tak med kontroll to ganger i året, og ved første gjennomgang og igangsetting av avtalen ble det i rapport ikke avdekket avføring etter duer på takene. Det er heller ingen tegn til at takene har blitt brukt som hekkeområde for duene. Duene vil typisk søke å finne plasser å bygge rede på i områder som er skjermet for vind og farer, og det er større problematikk med at duene hekker på balkongene til beboere. Styret har tidligere godkjent at beboere kan sette opp gjennomsiktig netting på balkongene for å forhindre hekking.
Styret stiller seg derfor negative til gjennomføring av forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag til vedtak slik beskrevet i saksteksten vedtas i sin helhet.
> ✗ **Ikke vedtatt. En stemme for. Overveldende flertall mot.**

14. Utskiftning/fjerning av åpnere til garasjeportene

Fremmet av: Agiad Ashkar

Jeg har en sak for generalforsamling angående parkering huset port som jeg oppdaget at det er israelske firma under Norsk firma som har kontroll over de garasjedørene.

Når jeg skal laste ned Appen far PAL Electronice som skal bruks, fikk jeg verifikasjon kode fra andre land enn Norge og det var Israel!!.

Etter lang erfaring med slik land (Israel) jeg er stor bekymring at min adresse og mitt telefonnummer havnet hos slik land.

Jeg vil ikke gå så langt på hva de har gjort gjennom 75 år på mitt folk og på mitt land.

Tenk på at hvor er våre penger går og hva de bruker til?!!!!

Jeg forslå har en av disse forslagene:

1. Bytte dette selskap til Norske firma, så våre penger som ble betalt for service på parkering huset port blir har i Norge investert.

2. Gå tilbake til gamle måte på åpne manuelt samme som andre borettslaget.

3. La dørene åpnet hele tid og spare de pengene som vi betale for selskapet, særlig har vi overvåkning kamera over garasjene og over hele borettslaget.

Håper å høre positiv på denne saken.

Styrets innstilling
Styret forstår at det vekker mye følelser og at dette er et vanskelig punkt for flere beboere, men vi ønsker å fremheve at vi forholder oss til et Norsk firma som formidler lisens, installasjon og tilgang til administrasjonsportalen for portåpnerne. Styret har kontrollert at firmaet som leverer løsningen ikke er på eller har vært på FN sin svarteliste over firmaer i Israel. Den forrige løsningen utviste allerede store og gjentakende feil og det var nødvendig å skifte ut løsningen. Nåværende løsning var den beste løsningen som ble tilbudt oss og er det som medfører minst administrasjon for parkeringsutvalget og styret.
Styrets anbefaling er at saken ikke vedtas.

> ✗ **Ikke vedtatt. En stemme for saken.**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Bytte dette selskap til Norske firma, så våre penger som ble betalt for service på parkering huset port blir har i Norge investert.
>
> Forslag til vedtak 2:
> Gå tilbake til gamle måte på åpne manuelt samme som andre borettslaget.
>
> Forslag til vedtak 3:
> La dørene åpnet hele tid og spare de pengene som vi betale for selskapet, særlig har vi overvåkning kamera over garasjene og over hele borettslaget.

15. Innføring av betalingsløsning i fellesvaskeriene for å redusere borettslagets driftskostnader

Fremmet av: Mariam Toudjgani

Årsmøtet pålegger styret å utrede kostnader og mulig innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene, og fremlegge saken til behandling på ordinært årsmøte 2027.

Utredningen skal omfatte:

1. Kartlegging og dokumentasjon av borettslagets faktiske årlige kostnader knyttet til fellesvaskeriene, herunder strømforbruk, service- og vedlikeholdsavtaler, maskiner/avskrivning samt administrative kostnader.

2. Beregning av forventet årlig besparelse ved innføring av betaling per vasketid (ca. 20–30 kroner), herunder konsekvenser for felleskostnadene.

3. Vurdering av aktuelle tekniske betalingsløsninger og praktiske/administrative forhold.

Styret bes igangsette arbeidet innen rimelig tid etter årsmøtet 2026 og sørge for at saken er tilstrekkelig utredet og dokumentert i god tid før utsendelse av sakspapirer til ordinært årsmøte 2027.

Styrets innstilling

Styret er positivet til undersøkelse og utredning av kostnadene for vaskeriene, samt å utrede hvilke muligheter det finnes for betalingsløsninger og om dette får noen innvirkning på felleskostnadene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet pålegger styret å utrede kostnader og mulig innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene, og fremlegge saken til behandling på ordinært årsmøte 2027 i tråd med saksinformasjon.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Overveldende flertall mot saken. 25 stemmer for.**

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Det skal i tillegg velges kandidater til valgkomiteen og parkeringsutvalget. Følgende kandidater er instillt av valgkomiteen;

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Osman Mahmood
Andrea Thorbjørnsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov
Osman Mahmood
Andrea Thorbjørnsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siri Louise Michalsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Siri Louise Michalsen

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Yasemin Topcu Aliassi
Zoltan Berkes
Hamayoon Karamat

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Yasemin Topcu Aliassi
Zoltan Berkes
Hamayoon Karamat

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Faisal Javed

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov
Faisal Javed

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er instillt av valgkomiteen;

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Haris Abbas
Fredrik Hov

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Haris Abbas
Fredrik Hov

Nabolagsprofil

Ole Brumms vei 28 - Nabolaget Haugenstua - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Smedstua Linje FB3, 5N, 65, 67, 345	6 min 0.5 km
Haugenstua stasjon Linje L1	6 min 0.6 km
Stovner T-bane, buss	21 min 1.7 km
Grorud stasjon Buss, tog	21 min 1.9 km
Stovner Linje 4, 5	22 min 1.8 km

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	12 min 0.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	14 min 1.2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	20 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	20 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 6.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

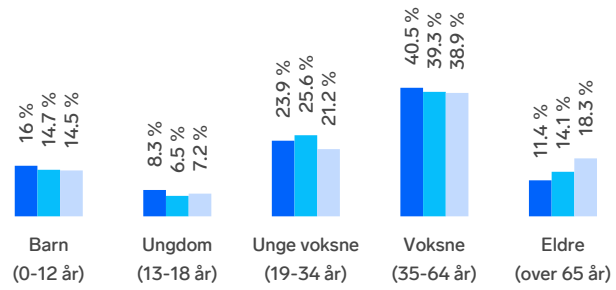
Kvalitet på skolene

Bra 65/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Haugenstua	2 434	1 114
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugenstua barnehage (1-6 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Stig barnehage	5 min
Stig barnehage	5 min

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	5 min 0.5 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	8 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

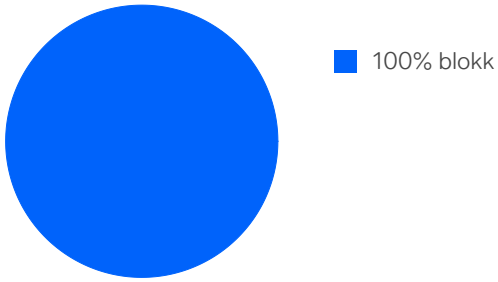
Gateparkering
Lett 81/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 79/100

Sport

Ole brumms vei flerbruksflate Ballspill	1 min 0.1 km	
Stig skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km	
Stovner Trimsenter	23 min	
Actic Furuset Senter	23 min	

Boligmasse



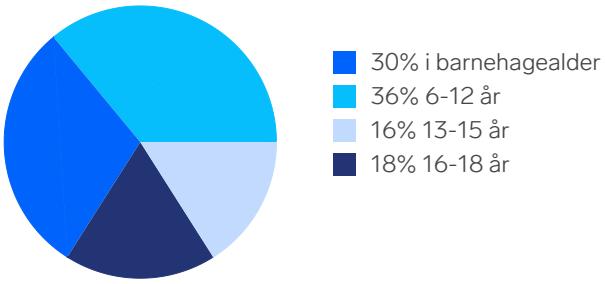
«Mye barn, ok med kollektiv transport og friluftsområder»

Sitat fra en lokalkjent

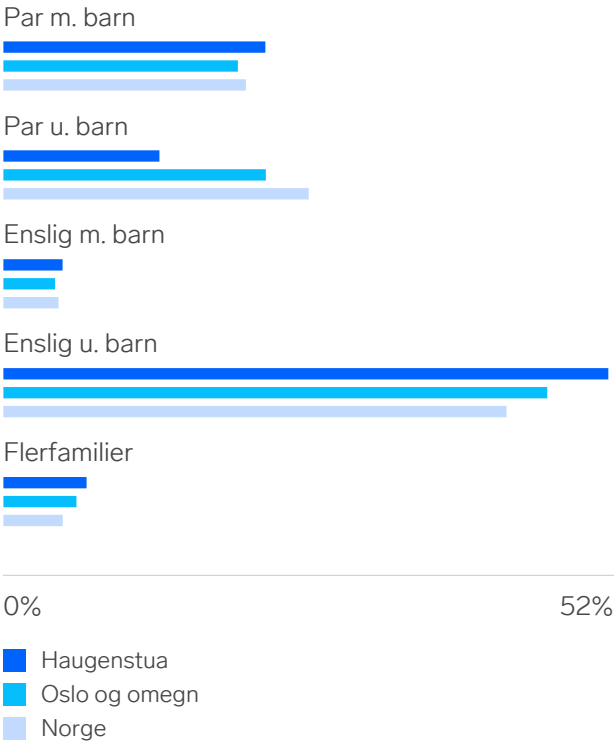
Varer/Tjenester

Stovner Senter	23 min
Apotek 1 Haugenstua	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



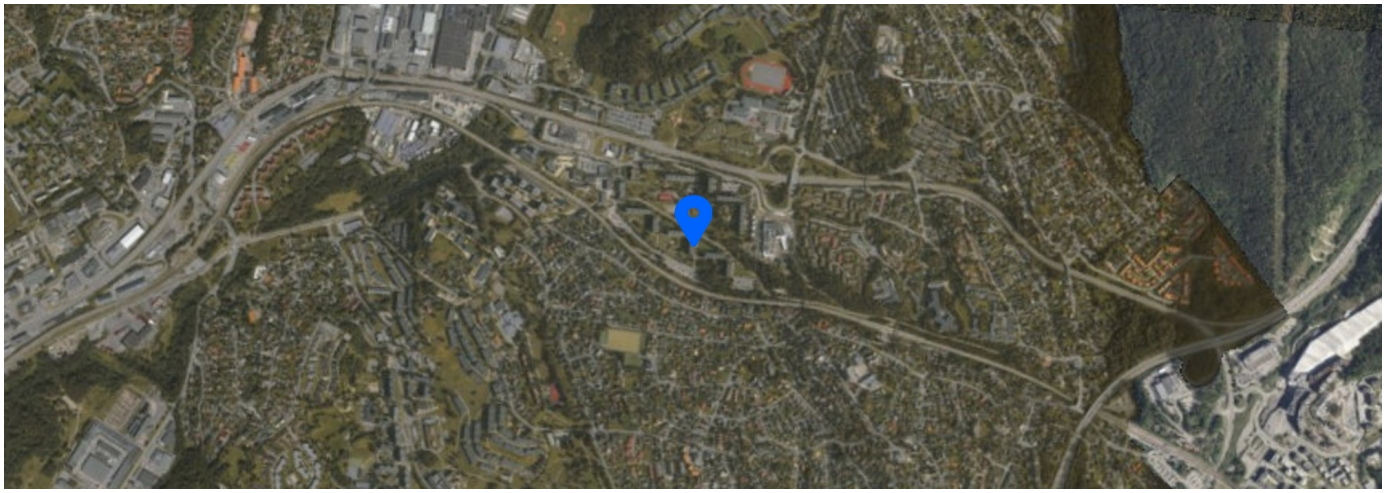
Familiesammensetning

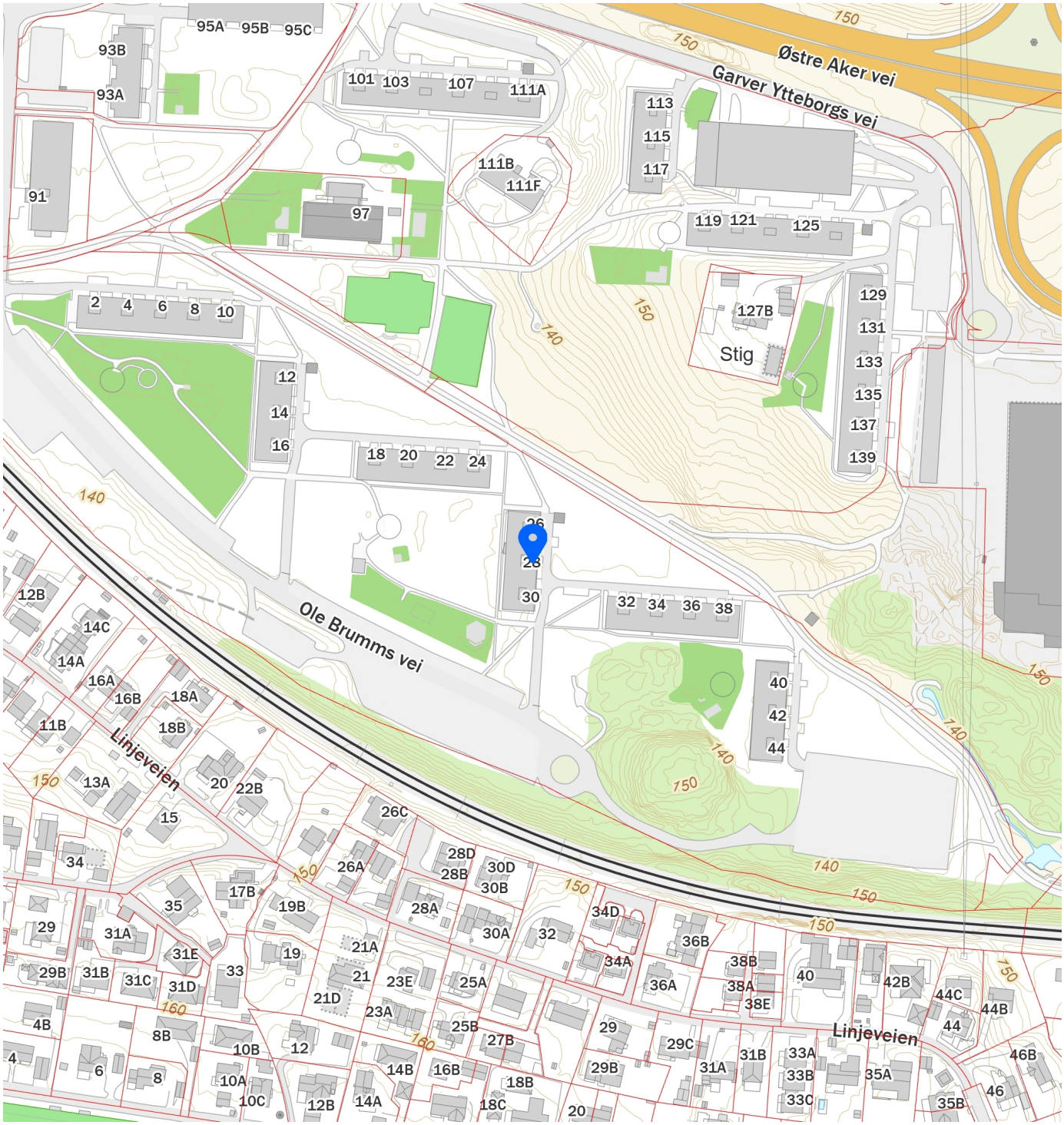


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

Haugenstua Borettslag er et andelslag. Beboerne er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i forsvarlig stand. Alle utgifter dekkes av felleskostnadene (husleie) og andre inntekter. Boreglene inngår som en del av vedtektene for borettslaget. Brudd på vedtekter eller boregler er brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget, og kan etter 3 skriftlige varsler føre til pålegg om tvangssalg av andelseiers leilighet. Andelseier er ansvarlig for at boreglene overholdes av alle medlemmer av sin husstand og sine gjester.

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

a) Ingen leilighet, fellesarealer eller andre rom, må brukes slik at man sjenerer andre leieboere. Det skal være ro i leiligheten og fellesarealer mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.
b) Oppussing og andre støyende aktiviteter skal kun utføres mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 mandag – fredag. På lørdag mellom kl. 08.00 – 17.00.
c) Det skal være ro i leiligheten alle søndager- og helligdager.
d) Beboer plikter å varsle oppgangens beboere i god tid når det arrangeres festlige sammenkomster som vil medføre støy og/eller vil strekke seg utover det tidspunkt på døgnet når det normalt skal være ro i leiligheten.
e) Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.
f) Alle beboere oppfordres til å vise hensyn til hverandre.

1.2 Teknisk utstyr

a) Montering av avtrekksvifter til luftekanalene på kjøkken og bad/wc er ikke tillatt.
b) Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetens inngangsdør.
c) Alle rom må holdes varme nok til at vannledninger og radiatorer ikke frostskades.
d) Brannslokningsapparatet i leiligheten skal kontrolleres og snus opp/ned slik at pulveret høres, 4 ganger i året. Feil eller mangel rapporteres til driftskoordinator.
e) Batteri i røykvarslere skal kontrolleres årlig.
f) Det er ikke tillatt med gasskomfyr i leiligheten, kun elektrisk komfyr tillates.

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

a) Feil ved din del av anlegget meldes til: CANAL DIGITALs kundeservice
b) Andelseier må ikke gjøre inngrep/ reparasjoner i borettslagets antennekontakter uten styrets godkjennelse.
c) Parabolantenne kan, etter godkjenning av styret monteres på verandaen.
d) Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på utsiden av verandaen eller soveromsvinduene.
e) Parabolantenne må ikke sperre for rømningsveier på verandaen.
f) Det er ikke tillatt å bore og/eller skru parabolen fast i verandagulvet.

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

a) Bygningsmessige endringer av verandaer, vindusrammer o.l. inngår som en del av fasaden og må godkjennes av styret.

b) Blomsterkasser kan kun henges opp innvendig på verandaen. Blomsterkassen eller andre gjenstander (f.eks. møbler) må ALDRI være til hinder for rømningsveier.
c) Andelseier er selv ansvarlig for markisen, og har ansvar for vedlikehold av denne, og koster selv reparasjoner ved skade. Farlige markiser skal demonteres. Markisen inngår som en del av fasaden og ved manglende vedlikehold, tilgrisete duker etc. kan styret pålegge andelseier å foreta nødvendig oppdatering, eventuelt demontering.
d) Soveromsvinduer og rekkverk/brystning på veranda må ikke brukes til lufting av tøy, dyner, tepper og lignende. Lufting må gjøres inne på veranda.
e) Risting av tøy i trappeoppgangen eller på utsiden av verandaen er ikke tillatt.
f) Grilling på verandaen er kun tillatt med elektrisk grill.
g) Verandaens betongvegger og tak skal være malt med: utvendig helmatt betongmaling, hvit 5 S 1002 Y
h) Vinduskarmer og treverk på veranda kan males med: lyseblått Nordsjø Tintorama 14-2 vindusmaling farge NCS S 2020-R90B
i) Rekkverket i stål kan males med: hvit bengalakk
j) Verandagulvet males med epoxymaling – lys grå.
k) Nye markiser skal ha hvitt/blått stripemønster med godkjent fargekode 5173/75.

1.5 Dyrehold

a) Det er tillatt å holde husdyr dersom det registreres hos styret/driftskoordinator.
b) Det er båndtvang for hund på borettslagets uteområder hele året.
c) Det er ikke lov å holde ulovlige dyr.
d) For øvrig gjelder de regler om dyrehold som fremgår av borettslagslovens § 5-11(4).

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

a) Inngangsdør til oppgangen skal holdes låst.
b) Dørmatter skal tas inn den dagen det er vasking i oppgangen.
c) Kjellerdør skal holdes låst.
d) Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjelleren eller vaskeriet,
e) Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.
f) Det er ikke tillatt å bruke levende lys i noen fellesområder.
g) Unødig opphold eller støyende lek er ikke tillatt i fellesområdene. Ved festligheter i fellesrommet (lekerommet) skal dette varsles i oppgangen 3 dager før med plakat på oppslagstavle. Nabovarselet skal inneholde informasjon om hvilken andel (leilighet) som avholder festlig sammenkomst.

2.2 Bruk av fellesvaskeri

a) Det er ikke tillatt med mer enn 1 lås med leilighetsnummer på reservasjonstavle.
b) Ved behov for lås med leilighetsnummer, ta kontakt med vaktmester.
c) Det er ikke tillatt å ta med dyr i vaskeriet.
d) Vaske- og tørketider: mandag – lørdag kl 07:00 – kl 22:00
e) Strømstyring til maskinene skjer automatisk. Når strømmen frakoples vil døren på vaskemaskiner IKKE kunne åpnes, og det må da IKKE brukes makt for å åpne døren.

f) Vasketiden pr. reservasjon er 3 timer.
g) Vask av mopper, tepper og ryer er ikke tillatt fordi løse fibre ødelegger maskinen.
h) Etter bruk tørkes maskinene med en fuktig klut, og såpekummen skylles med vann.
i) Etter bruk tømmes lofilteret i tørketrommel og tørkeskap.
j) Vaskekum, benkeplater og gulv rengjøres etter bruk.
k) Vinduer og dør inn til vaskeriet lukkes.
l) Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn de som bor i leiligheten.
m) Feil med maskiner og utstyr meldes til driftskoordinator.

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

a) Fellesrommet (lekerommet) kan brukes av alle beboere i gjeldende oppgang.
b) Tillitsvalgt fører kontroll med hvem som har nøkkel til fellesrommet.
c) Fellesrommet kan benyttes mandag - søndag kl 07:00 – kl 20:00.
d) Etter avtale med oppgangstillitsvalgt kan det gis tillatelse til bruk utover disse tider.
e) Den som bruker fellesrommet er ansvarlig for rydding og vask etter bruk.
f) Barn under 18 år skal ha med en voksen beboer ved avtale om bruk av fellesrom
g) Bygningsmessig endring av fellesrommet (lekerommet) må godkjennes av styret.
h) Styret kan beslutte at enkelte fellesrom skal disponeres til spesielle formål.
i) Skader i fellesrommet meldes til oppgangstillitsvalgt, driftskoordinator eller vaktmester.

2.4 Bruk av sykkelrom

a) Alle sykler skal være merket med navn og leilighetsnummer.
b) Nøkkel til sykkelrommet fås kjøpt hos vaktmester.

2.5 Avfall/Søppel

a) Forsvarlig innpakket restavfall og kildesortert avfall kastes i utvendige avfallsbrønner.
b) Det er egne brønner for papir/papp, og egne containere for klær, glass og metall.
c) Storsøppel plasseres i egne søppelrom, oppgangstillitsvalgt låner ut nøkkel. Oppslag i oppgangen sier hva som IKKE kan settes inn i storsøppelrommet.
d) Det er ikke tillatt å plassere avfall/søppel utenfor brønnene eller foran døren til storsøppelrommet.

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

a) Grøntanlegg, med plener og beplantinger er felles eiendom, og alle rydder sitt.
b) Bruk av engangsgrill er kun tillatt på utearealer/grøntarealer med brannsikkert underlag. Grillen slokkes med vann og behandles som restavfall.
c) Alle skal bidra til å ta vare på anlegget og kaster søppel i egne søppelbeholderne.
d) Hundeeiere skal bruke hundepose og plukke opp hundens avføring. Posen knyttes forsvarlig og kastes i søppelbeholderne
e) Hærverk og tagging blir politianmeldt

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

a) Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.
b) Det er ikke tillatt å parkere på innkjørselsveiene til blokkene.
c) Kjøring på innkjørselsveiene skal skje i gangfart.
d) Innkjøring er kun tillatt for nødvendig av- og pålessing.

e) Av- og pålessing i mer enn 30 minutter er kun tillatt etter godkjenning fra borettslagets styre/parkeringsutvalg. Godkjennelsen må ligge synlig i bilen.
f) Det er ikke tillatt å la bilen gå på tomgang foran blokkene.
g) Parkering skal kun gjøres på faste plasser som leies ut av borettslaget. Slike plasser kan leies ved henvendelse til parkeringsutvalget.
h) Det kan leies inntil tre plasser for hver leilighet, 1 i garasje og inntil 2 ute.
i) Det kan kun leies én plass pr. kjøretøy.
j) Ved fremleie kan andelseier beholde en parkeringsplass til eget kjøretøy. Leietaker kan i så fall kun leie to plasser.
k) Det er ikke tillatt å leke på parkeringsplassene.
l) Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks er leietaker ansvarlig for denne.
m) Det er ikke tillatt å la ledningen henge ut fra koblingsboksen når den ikke er koblet til kjøretøyet.
n) Tilkobling av annet utstyr enn motorvarmer på koblingsboksen er ikke tillatt.
o) Reparasjon av motorkjøretøyer skal ikke utføres slik at det er til sjenanse for andre. Ved bensin- eller oljesøl må kjøretøyets eier utbedre skade.
p) Det er ikke tillatt å reparere kjøretøy i garasjeanlegget.
q) Garasjeanlegget er kun for motorkjøretøyer.
r) Motorsykler og mopeder parkeres på egne plasser.
s) Ved tap av eller ødelagt brikke, kan ny brikke bestilles hos driftskoordinator eller parkeringsutvalget.
t) Gjesteparkering kan benyttes i inntil 3 døgn.
u) Beboere kan kun stå på gjesteparkering på hverdager fra kl. 07:00 – kl. 17:00. Ved behov for parkering utover dette må gjesteparkeringsbevis ordnes hos parkeringsutvalget, driftskoordinator eller på borettslagets hjemmeside.
v) Handikapplasser skal bare brukes av kjøretøy med gyldig bevis utstedt av norske myndigheter. Beviset må være plassert godt synlig i frontruten.
w) Parkering av avskiltede kjøretøyer skal kun skje etter avtale med borettslagets styre eller parkeringsutvalg. Slike kjøretøy skal være merket med eiers navn, adresse og telefonnummer lett synlig. Avskiltede kjøretøyer må jevnlig kontrolleres av eier, da de ellers lett kan bli lekeplass for barn, med de følger dette kan medføre. Bilvrak o.l. tillates ikke hensatt på borettslagets eiendom/garasje hus.

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

a) Det er beboers plikt å sette seg inn i borettslagets; 1.vedtekter, 2. boregler, 3. informasjonsskriv og innkalling til Generalforsamlingen, 4. oppslag på oppgangens informasjonstavle, 5.oppslag på informasjonstavlen i heisen, 6. borettslagets internavis «Garver`n og Brummen», 7.informasjon på borettslagets nettside www.haugenstua.no
b) Beboer bør delta på informasjonsmøter, dugnaden og generalforsamlingen.

3.2 Oppgangstillitsvalgt

a) Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.
b) Oppgangstillitsvalgt er kontaktperson mellom beboerne i oppgangen og styret.
c) Oppgangstillitsvalgt administrerer dugnaden og brannøvelsen i oppgangen.

d) Oppgangstillitsvalgt administrerer bruk av storsøppelrommet og fellesrommet (lekerommet) og låner ut/ administrerer bruk av nøkkel til disse rommene.
e) Kontaktperson i styret for oppgangstillitsvalgte er blokkansvarlige for gjeldende blokk.
f) Tillitsvalgt skal holde minst 1 oppgangsmøte pr. år, og ellers ved behov. Om ønskelig deltar blokkansvarlig fra styret eller driftskoordinator.
g) Alle tillitsvalgt-nøkler skal leveres til driftskoordinator ved skifte av tillitsvalgt.

3.3 Klage over brudd på boreglene
Klage over at en andelseier har overtrådt boreglene skal sendes skriftlig til borettslagets styre. Før klagen sendes skal saken vært diskutert med tillitsvalgt i oppgangen og det er forsøkt en muntlig løsning.

3.4 Skader på borettslagets eiendom
Andelseier er ansvarlig for skade som de selv og medlemmer i deres husstand gjør på borettslagets eiendom. Oppgjør for dette skjer i henhold til borettslagslovens § 5-13, samt lov om skadeserstatning av 13. juni 1969.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260391
Addresse	Ole Brumms vei 28		
Postnr.	0979	Sted	OSLO
Selgers navn	Luka Pinjuh		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

summer 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 years

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Possibility of a new fasad project

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dato	26.07.2026
Signert av	*Luka Pinjuh*

Initialer selger:
L P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

21. mai 2026 kl. 18:00, Engel Paradis, adresse Haavard Martinsens vei 19, 0978 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Registrering ved inngangen til lokalet fra kl. 17:00-18:00

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Registreringensblanketten må leveres ferdig utfylt ved registrering ved inngangen til generalforsamlingen.

NB! Husk å ta med gyldig legitimasjon/identitetsbevis.

Du finner skjemaet i dette heftet.

Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig.

Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen.

Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2025.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker.

Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseiere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer for perioden 2025 / 2026

7. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025 / 2026

8. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

9. Ekstra honorar til valgkomiteen

10. Forslag til endring av vedtekter punkt 8-1 (1)

11. Forslag til endring av husordensregler

12. Valg av TV- og internettavtale i borettslaget.

13. Tiltak mot dueproblematikk i borettslaget

14. Utskiftning/fjerning av åpnere til garasjeportene

15. Innføring av betalingsløsning i fellesvaskeriene for å redusere borettslagets driftskostnader

16. Valg av tillitsvalgte

17. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Morten Wiker Røstengen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en digital frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse digital registering av fremmøte og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Velges på ordinær generalforsamling

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0388 Haugenstua Brl Revisjonsberetning 2025 Borettslag.pdf
2. 0388 Haugenstua Brl. - Årsregnskap 2025.pdf
3. s. 388 - Styrets beretning 2025-2026.pdf
4. Varmesentralen - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for perioden 2025 / 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2025 / 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med kr 490 000 for perioden 2025/ 2026.

Andre honorarer fordeles mellom styret (prosjekthonorar), parkeringsutvalget og valgkomiteen.

Forslag til vedtak 1

Prosjekthonorar for styret settes til kr 400 000.

Forslag til vedtak 2

Honorar til parkeringsutvalget settes til kr 60 000

Forslag til vedtak 3

Honorar til valgkomiteen settes til 30 000

Sak 8

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder i september 2024. Han har vært langtidssykemeldt siden medio juni 2025, og har sagt opp sin stilling gjeldende fra 01.02.2026 og har 3 måneders oppsigelsestid.

Styret har stått for driftsleders oppgaver store deler av perioden 2025/2026. Borettslaget har spart personalkostnader på grunn av langtidssykemelding. I denne perioden har styret påtatt seg alle oppgavene til driftsleder Ismail Kanat.

Disse personalkostnadene har borettslaget spart på grunn av ekstraordinær innsats fra styret. Dette mener styret må ansees som oppgaver ut over ordinært styrearbeid.

Styret ber om kompensasjon for dette ekstraordinære tilleggsarbeidet i form av et tilleggshonorar på kr 200 000 for perioden 2025-2026.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at ekstraordinært styrehonorar settes til kr 200 000, for ekstraordinært arbeid med drift under driftsleders fravær

---

Sak 9

Ekstra honorar til valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Yasemin Topcu Aliassi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen gjør en viktig jobb for borettslaget. Valgkomiteen oppsøker beboere aktivt for å finne riktige kandidater som kan forbedre fellesskapet i borettslaget, samtidig som vi sikrer drift og vedlikehold. Arbeidstidene våre er udefinerte, og vi jobber både hverdag, helg og kveldstid. Noen perioder blir det mer arbeid enn andre, slik som i slutten av 2025, da det ble behov for nye styremedlemmer førte dette til ekstra arbeid.

Styrets innstilling
Punkt 1, Styret er enige i at valgkomiteen fortjener en ekstra godtgjørelse i forbindelse med uforutsett ekstraarbeid i andre halvår 2025. Motforslag på 15 000 ble nedstemt 4 til 3 og opprinnelig foreslått beløp på 20 000 er stemt frem i styret.

Forslag til vedtak
Ekstra honorar for 2025/2026 settes til kr 20 000

Sak 10

Forslag til endring av vedtekter punkt 8-1 (1)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styre fremmer et forslag til at punkt 8-1 (1) endres.

Nåværende tekst:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

Foreslås endret til:

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem.

Valgbare kandidater til borettslagets styre og utvalg er begrenset til følgende:

- Andelseiere

- Myndige medboere, av andelseiere, som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene

Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styreledervervet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styreledervervet for generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret ble gjort oppmerksom på at den tidligere endringen i 8-1 (1) utilsiktet åpnet for at nesten hvem som helst kan sitte i styret, og den foreslåtte endringen strammer inn denne utilsiktede åpningen som ble vedtatt på årsmøte i 2023 når setningen «Kun andelseiere i Haugenstua borettslag kan velges til borettslagets styre og utvalg.» ble skiftet ut med «Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg.»

Forslag til vedtak

Endringer i vedtektenes punkt 8-1 (1), slik beskrevet i saksteksten, over vedtas i sin helhet.

Sak 11

Forslag til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår følgende endringer:

Endret punkt § 1.3 (Tittel)

Endres fra:

Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

Endres til:

Internett, Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

Endret punkt § 1.3 (a)

Endres fra:

Feil ved din del av anlegget meldes til: CANAL DIGITALs kundeservice

Endres til:

Feil ved din del av anlegget meldes til: **Telenors** kundeservice

Nytt punkt § 1.3 (b) (Settes inn som nytt punkt, og eksisterende punkt b blir til punkt c. osv)

Fibermodem og Wi-Fi Ruter for internett eies av Telenor, og skal følge leiligheten ved salg. Man kan benytte eget utstyr i stedet for Telenors WiFi-Ruter, men man må da lagre Telenors utstyr på en forsvarlig måte.

Endret punkt § 2.1 (e)

Endres fra:

Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, i vaskeriet eller i kjellergangen.

Endres: til:

Det er ikke tillatt å sette gjenstander (sko, barnevogn, sykkel o.l.) i trappeoppgangen, under trappen, utenfor bodene, **i fellesrommet/lekerommet**, i vaskeriet eller i kjellergangen.

Nytt punkt § 2.2 (g)

Det er ikke tillatt å la klesvask ligge igjen i maskinene over natten.

Nytt punkt § 2.3 (j)

Lagring av gjenstander i fellesrommet/lekerommet kan avtales med oppgangstillitsvalgt, og må sendes skriftlig til styret av oppgangstillitsvalgt for dokumentasjon, samt være påført lapp med leilighetsnummer og telefonnummer til beboer som eier gjenstandene. Lagring av gjenstander må ikke være til hinder for brukere av rommet som har fått tildelt hjelpemidler fra NAV eller annen offentlig instans og som har et særskilt behov for bruk av rommet.

Endret punkt §2.7 (a)

Endres fra:

Det er ikke tillatt å kjøre på gangveiene.

Endres til:

Det er ikke tillatt å kjøre **eller parkere** på gangveiene.

Endret punkt §2.7 (l)

Endres fra:

Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks er leietaker ansvarlig for denne.

Endres til:

Ved leie av parkeringsplass med koblingsboks **eller lader** er leietaker ansvarlig for denne.

Endret punkt §3.1 (a)

Endres fra:

Det er beboers plikt å sette seg inn i borettslagets; 1.vedtekter, 2. boregler, 3. informasjonsskriv og innkalling til Generalforsamlingen, 4. oppslag på oppgangens informasjonstavle, 5.oppslag på informasjonstavlen i heisen, 6. borettslagets internavis «Garver`n og Brummen», 7.informasjon på borettslagets nettside www.haugenstua.no

Endres til:

Det er beboers plikt å sette seg inn i følgende informasjon fra borettslaget;

1. Vedtekter
2. Boregler
3. Informasjonsskriv, og innkalling til Generalforsamlingen
4. Oppslag på oppgangens informasjonstavle/informasjonsskjerm
5. Oppslag på informasjonstavlen i heisen
6. Borettslagets internavis «Garver`n og Brummen»

7. Informasjon på borettslagets nettsider www.haugenstua.no / https://vibbo.no/haugenstua

Endret punkt §3.2 (a)

Endres fra:

Det skal være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.

Endres til:

Det **bør** være en tillitsvalgt og en vara, i hver oppgang. Disse velges av oppgangens andelseiere på oppgangens årsmøte i august.

Nytt punkt §3.2 (e) (Settes inn som nytt punkt, og eksisterende punkt e blir til punkt f. osv.)

I oppganger uten oppgangstillitsvalgt administrerer blokkansvarlig søppelrommet og fellesrommet(lekerommet). Dette gjøres på blokkansvarlig sine premisser frem til det er valgt en ny oppgangstillitsvalgt blant oppgangens andelseiere. Mangel på oppgangstillitsvalgt fører til en vesentlig reduksjon i tilbud og tilgang til disse rommene.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene slik beskrevet i saksteksten over, vedtas i sin helhet.

Sak 12

Valg av TV- og internettavtale i borettslaget.

Forslag fremmet av:
Kim Quach og Karen Marie Nedberge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har valgt avtalen Frihet S til 249 kr pr. måned, som innebærer et vesentlig redusert TV-tilbud sammenlignet med tidligere løsning. Under forhandlingene forelå også alternativet Komplett 50 til 299 kr pr. måned (20 kr mer per boenhet), hvor kanaltilbudet i hovedsak kunne vært beholdt.

For mange beboere fremstår dagens løsning som både dårligere og mer komplisert, samtidig som prisforskjellen er relativt beskjeden.

Styrets innstilling

Styret har forhandlet frem en gunstig avtale for borettslaget på våre vilkår, og er kjent med at Telenor systematisk avvikler produktet Komplett 50 / 150 / 500. Styret er negative til at vi skal hente inn andre tilbud på TV og Internett-tilbud når tilbudet vårt er ett av de beste i markedet.

Telenor har tilbudt seg å stille på årsmøtet for å presentere produktet og snakke om avviklingen av Komplett-porteføljen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret gå i dialog med Telenor med sikte på å inngå avtale om Komplett 50 (eller tilsvarende komplett TV- og internettpakke), til en pris på ca. 299 kr pr. måned per boenhet, eller legge frem tilsvarende komplett alternativ for ny avstemning blant andelseierne.

Sak 13

Tiltak mot dueproblematikk i borettslaget

Forslag fremmet av:
Andreas Myrgren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Jeg ønsker å ta opp problemet med den store bestanden av duer som holder til på vårt borettslag sitt område, spesielt på takene. Disse fuglene forårsaker betydelig skade på infrastrukturen gjennom sitt etsende avføring, som kan forverre allerede eksisterende sprekker og føre til fuktighetsskader. Dette er spesielt bekymringsfullt gitt bygningens alder og den sarte tilstanden til fasaden.

Jeg har personlig forsøkt å redusere problemet ved å henge opp reflekterende gjenstander for å skremme bort fuglene fra balkongen min. Dette har hjulpet noe lokalt, men problemets omfang krever en samlet innsats for å virkelig løse situasjonen.

Fakta og risiko:
Ifølge Anticimex, en anerkjent skadedyrbekjemper, kan duer bidra til forringelsen av byggematerialer og føre til strukturelle problemer grunnet hekke- og avføringsrelaterte blokkeringer av vannavledere og nedløpsrør. Dueskitt er kjent for sine etsende egenskaper som kan forverre forvitringen av byggematerialer. Dette kan føre til vannakkumulering og potensielle lekkasjer, som igjen kan resultere i kostbare reparasjoner.

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår at borettslaget vedtar følgende:

1. Innlede samarbeid med et profesjonelt skadedyrbekjempelsesselskap for å vurdere omfanget av dueproblematikken og utvikle en handlingsplan for å redusere due populasjonen.

2. Implementere tiltak som avdekker tilkomstpunkter, samt installasjon av dueavvisende utstyr, som antiklatrenett og skremmesystemer, for å begrense fuglenes tilgang til hekkeplasser på taket.

3. Anmode om at fagpersoner vurderer takets tilstand etter at dueproblemet er håndtert. Dette for å sikre at det ikke er skjulte skader som kan føre til større problemer, som lekkasjer eller strukturelle svekkelser, i fremtiden.

4. Budsjettere for disse tiltakene i kommende års vedlikeholdsbudsjett for å sikre finansiering.

Vedtaket støtter borettslagets intensjon om å opprettholde en trygg og velholdt boenhet for alle beboere, samtidig som man reduserer fremtidige vedlikeholdskostnader og forhindrer vannrelaterte skader.

Styrets innstilling

Styret har en løpende serviceavtale for tak med kontroll to ganger i året, og ved første gjennomgang og igangsetting av avtalen ble det i rapport ikke avdekket avføring etter duer på takene. Det er heller ingen tegn til

at takene har blitt brukt som hekkeområde for duene. Duene vil typisk søke å finne plasser å bygge rede på i områder som er skjermet for vind og farer, og det er større problematikk med at duene hekker på balkongene til beboere. Styret har tidligere godkjent at beboere kan sette opp gjennomsiktig netting på balkongene for å forhindre hekking.
Styret stiller seg derfor negative til gjennomføring av forslaget.

Forslag til vedtak
Forslag til vedtak slik beskrevet i saksteksten vedtas i sin helhet.

Sak 14
Utskiftning/fjerning av åpnere til garasjeportene

Forslag fremmet av:
Agiad Ashkar

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Jeg har en sak for generalforsamling angående parkering huset port som jeg oppdaget at det er israelske firma under Norsk firma som har kontroll over de garasjedørene.

Når jeg skal laste ned Appen far PAL Electronice som skal bruks, fikk jeg verifikasjon kode fra andre land enn Norge og det var Israel!!.

Etter lang erfaring med slik land (Israel) jeg er stor bekymring at min adresse og mitt telefonnummer havnet hos slik land.

Jeg vil ikke gå så langt på hva de har gjort gjennom 75 år på mitt folk og på mitt land.

Tenk på at hvor er våre penger går og hva de bruker til?!!!!

Jeg forslå har en av disse forslagene:

1. Bytte dette selskap til Norske firma, så våre penger som ble betalt for service på parkering huset port blir har i Norge investert.

2. Gå tilbake til gamle måte på åpne manuelt samme som andre borettslaget.

3. La dørene åpnet hele tid og spare de pengene som vi betale for selskapet, særlig har vi overvåkning kamera over garasjene og over hele borettslaget.

Håper å høre positiv på denne saken.

Styrets innstilling
Styret forstår at det vekker mye følelser og at dette er et vanskelig punkt for flere beboere, men vi ønsker å fremheve at vi forholder oss til et Norsk firma som formidler lisens, installasjon og tilgang til administrasjonsportalen for portåpnerne. Styret har kontrollert at firmaet som leverer løsningen ikke er på eller har vært på FN sin svarteliste over firmaer i Israel. Den forrige løsningen utviste allerede store og

gjentakende feil og det var nødvendig å skifte ut løsningen. Nåværende løsning var den beste løsningen som ble tilbudt oss og er det som medfører minst administrasjon for parkeringsutvalget og styret.
Styrets anbefaling er at saken ikke vedtas.

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

- For Utskiftning/fjerning av åpnere til garasjeportene
- Mot Utskiftning/fjerning av åpnere til garasjeportene

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

1. Bytte dette selskap til Norske firma, så våre penger som ble betalt for service på parkering huset port blir har i Norge investert.

2. Gå tilbake til gamle måte på åpne manuelt samme som andre borettslaget.

3. La dørene åpnet hele tid og spare de pengene som vi betale for selskapet, særlig har vi overvåkning kamera over garasjene og over hele borettslaget.

Sak 15

Innføring av betalingsløsning i fellesvaskeriene for å redusere borettslagets driftskostnader

Forslag fremmet av:
Mariam Toudjgani

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet pålegger styret å utrede kostnader og mulig innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene, og fremlegge saken til behandling på ordinært årsmøte 2027.

Utredningen skal omfatte:

1. Kartlegging og dokumentasjon av borettslagets faktiske årlige kostnader knyttet til fellesvaskeriene, herunder strømforbruk, service- og vedlikeholdsavtaler, maskiner/avskrivning samt administrative kostnader.

2. Beregning av forventet årlig besparelse ved innføring av betaling per vasketid (ca. 20–30 kroner), herunder konsekvenser for felleskostnadene.

3. Vurdering av aktuelle tekniske betalingsløsninger og praktiske/administrative forhold.

Styret bes igangsette arbeidet innen rimelig tid etter årsmøtet 2026 og sørge for at saken er tilstrekkelig utredet og dokumentert i god tid før utsendelse av sakspapirer til ordinært årsmøte 2027.

Styrets innstilling
Styret er positivet til undersøkelse og utredning av kostnadene for vaskeriene, samt å utrede hvilke muligheter det finnes for betalingsløsninger og om dette får noen innvirkning på felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å utrede kostnader og mulig innføring av betalingsløsning for fellesvaskeriene, og fremlegge saken til behandling på ordinært årsmøte 2027 i tråd med saksinformasjon.

Sak 16

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år, samt 1 varamedlem for 1 år. Det skal i tillegg velges kandidater til valgkomiteen og parkeringsutvalget. Følgende kandidater er instillt av valgkomiteen;

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Thorbjørnsen
- Fredrik Hov
- Osman Mahmood

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

- Siri Louise Michalsen

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

- Hamayoon Karamat
- Yasemin Topcu Aliassi
- Zoltan Berkes

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

- Faisal Javed
- Fredrik Hov

Sak 17

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er instillt av valgkomiteen;

Roller og kandidater

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

- Ferhat Erman
- Meksut Ljumani

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

- Fredrik Hov
- Haris Abbas

Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948515571, KLIENTNR. 388

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**10 092 067**	**7 459 886**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 320 360	4 695 542
Tilbakeføring av avskrivning	16	865 509	1 158 188
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-192 490	-568 455
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 784 593	-2 614 887
Innsk. øremerk. bankkto		-29 057	-38 208
Uttak. Øremerk.bankkto		100 391	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-719 880**	**2 632 180**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 372 187**	**10 092 064**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 616 780	12 544 914
Kortsiktig gjeld		-1 244 593	-2 452 847
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**9 372 187**	**10 092 067**

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948515571, KLIENTNR. 388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	60 174 552	56 722 279	60 176 000	63 121 000
Garasjer	9	1 634 354	1 915 249	1 550 000	2 926 000
Parkeringsplasser	10	1 245 750	1 389 594	1 050 000	0
Ladeinntekter elbil		774 244	777 350	800 000	800 000
Andre inntekter	3	1 158 352	630 808	1 275 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**64 987 252**	**61 435 280**	**64 851 000**	**66 947 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 131 128	-862 276	-1 455 000	-1 540 000
Styrehonorar	5	-1 100 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	16	-865 509	-1 158 188	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-39 500	-36 000	-50 000	-51 500
Forretningsførerhonorar		-618 075	-594 305	-629 000	-645 000
Konsulenthonorar		-66 315	-177 029	-450 000	-450 000
Drift og vedlikehold	7	-10 671 593	-5 435 975	-7 667 000	-8 880 000
Forsikringer		-1 863 618	-1 849 403	-2 080 000	-2 290 000
Kommunale avgifter	8	-11 268 710	-10 358 807	-11 800 000	-11 553 000
Garasjer	9	-2 028 785	-2 485 069	-300 000	-1 000 000
Parkeringsplasser	10	-175 000	0	0	0
Energi/fyring	11	-14 314 344	-13 057 134	-15 000 000	-14 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 671 578	-2 718 521	-2 850 000	-2 890 000
Andre driftskostnader	12	-6 318 340	-6 352 475	-6 315 000	-7 004 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-53 132 495**	**-45 685 183**	**-49 496 000**	**-51 553 650**
DRIFTSRESULTAT		**11 854 757**	**15 750 097**	**15 355 000**	**15 393 350**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	250 671	286 981	0	0
Finanskostnader	14	-10 785 068	-11 341 535	-11 221 000	-10 013 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-10 534 397**	**-11 054 554**	**-11 221 000**	**-10 013 000**
ÅRSRESULTAT		**1 320 360**	**4 695 542**	**4 134 000**	**5 380 350**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 320 360	4 695 542		

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948515571, KLIENTNR. 388

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	16	521 086	1 194 105
Aksjer og andeler	17	39 800	39 800
Øremerkede bankinnskudd		306 881	1 117 033
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		**75 490 151**	**76 973 321**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76 281	2 400
Forskuddsbetalte kostnader		610 321	1 209 596
Andre kortsiktige fordringer	18	379 460	1 945 642
Driftskonto OBOS-banken		3 640 260	2 147 717
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 852	19 045
Sparekonto OBOS-banken		5 896 606	7 220 514
SUM OMLØPSMIDLER		**10 616 780**	**12 544 914**
SUM EIENDELER		**86 106 931**	**89 518 235**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	19	-139 486 875	-140 807 235
SUM EGENKAPITAL		**-139 398 675**	**-140 719 035**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	206 223 811	209 008 404
Borettsinnskudd	21	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	22	357 901	1 096 719
SUM LANGSIKTIG GJELD		**224 261 012**	**227 784 423**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		943 046	2 093 499
Skyldige offentlige avgifter	23	20 868	34 241
Påløpte renter		55 254	61 674
Annen kortsiktig gjeld	24	225 425	263 433
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 244 593**	**2 452 847**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 106 931**	**89 518 235**

Pantstillelse	25	251 679 300	251 679 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2026
Styret i Haugenstua Borettslag

Ferhat Erman /s/	Fredrik Hov /s/	Mari Helene Ødegård /s/
Olga Dilen /s/	Meksut Ljumani /s/	Osman Mahmood /s/
Haris Abbas /s/		

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	58 906 032
Trappevask	1 268 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**60 174 552**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	1 912
Leie av parsellhage	3 800
Antenneleie	87 517
Miljøtilskudd	1 016 642
Nettinnbetalinger	13 130
Nøkler	35 350
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 158 352**

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-519 711
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-490 000
Påløpte feriepenger	-44 452
Arbeidsgiveravgift	-279 569
LO/NHO-ordningen (AFP)	-9 293
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-32 794
O/U premie	-569
Refusjon sykepenger	246 660
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 131 128**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-1 100 000
SUM STYREHONORAR	**-1 100 000**
Det er i tillegg utbetalt honorar for prosjekt- og komitearbeid	-490 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-14 172

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-39 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-39 500**

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Energaugen Arkitektkontor AS	-80 434
Prosjektledelse - Millab Consult AS	-120 657
Garasjer - EDA Elektro AS	-625 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-826 091**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 647 897
Drift/vedlikehold VVS	-185 512
Drift/vedlikehold elektro	-2 649 048
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 826 047
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 514
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 271 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-436 047
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-333 966
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-300 000
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 498
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-95 891
Kostnader leiligheter, lokaler	-15 000
Egenandel forsikring	-33 000
Kostnader dugnader	-37 094
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-10 671 593**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-7 078 479
Renovasjonsgebyr	-4 190 231
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-11 268 710**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 634 354
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 634 354**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjonsgebyr	-4 675
Drift/Vedlikehold	-1 854 149
Forsikring	-32 268
Strøm	-137 693
SUM KOSTNADER GARASJER	**-2 028 785**

SUM GARASJER	**-394 431**

NOTE 10
PARKERINGSPLASSER

INNTEKTER PARKERINGSPLASSER

Leieinntekter	1 245 750
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	**1 245 750**

KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Drift/Vedlikehold	-175 000
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-175 000**

SUM PARKERINGSPLASSER	**1 070 750**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-2 007 550
Varmesentralen	-12 306 794
SUM ENERGI / FYRING	**-14 314 344**

NOTE 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-15 000
Container	-688 913
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-72 492
Annen leiekostnad	-14 302
Annet driftsmateriale	-113 012
Vaktmestertjenester	-3 556 428
Vakthold	-428 967
Renhold ved firmaer	-1 051 487
Andre driftskostnader	-33 183
Trykksaker	-58 379
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 172
Andre kontorkostnader	-25 890
Telefon, annet	-16 812
Porto	-2 740
Kontingenter	-176 400
Bank- og kortgebyr	-3 112
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-44 864
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 318 340**

NOTE 13

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	233 531
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3
SUM FINANSINNTEKTER	**250 671**

NOTE 14

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-10 784 077
Renter på leverandørgjeld	-991
SUM FINANSKOSTNADER	**-10 785 068**

NOTE 15

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	66 153 000
Kostpris/bokført verdi 1977. Tilleggsbebyggelse (Garasjehus)	4 604 000
SUM BYGNINGER	**70 757 000**

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

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-32 705	
Avskrevet i år	-14 536	
		25 437
Vaskemaskin		
Tilgang 2024	568 455	
Avskrevet tidligere	-189 485	
Avskrevet i år	-189 485	
		189 485
Vaskemaskin		
Tilgang 2025	192 490	
Avskrevet i år	-64 163	
		128 327
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet tidligere	-177 836	
Avskrevet i år	-88 918	
		177 834
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-901 057	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-445 799	
Avskrevet i år	-148 600	
		1
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet tidligere	-14 326	
Avskrevet i år	-7 162	
		1
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-21 600	
Avskrevet i år	-7 200	
		0
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-30 416	
Avskrevet i år	-10 139	
		0
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-30 416	
Avskrevet i år	-10 139	
		0

Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-30 413	
Avskrevet i år	-10 139	
		0
Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-29 769	
Avskrevet i år	-1 751	
		0
Tørkeskap 5		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-25 667	
Avskrevet i år	-2 333	
		0
Tørkeskap 6		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-24 111	
Avskrevet i år	-3 889	
		0
Tørkeskap 7		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-23 200	
Avskrevet i år	-5 600	
		0
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-28 160	
Avskrevet i år	-12 390	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet tidligere	-399 498	
Avskrevet i år	-199 750	
		0
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-35 400	
Avskrevet i år	-11 800	
		0
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-35 400	
Avskrevet i år	-11 800	
		0
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-35 400	
Avskrevet i år	-11 800	
		0

Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-43 861	
Avskrevet i år	-14 620	
		0
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-42 097	
Avskrevet i år	-1 203	
		0
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-43 302	
Avskrevet i år	-2 548	
		0
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-42 029	
Avskrevet i år	-3 821	
		0
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-42 029	
Avskrevet i år	-3 821	
		0
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-47 763	
Avskrevet i år	-9 550	
		0
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-38 022	
Avskrevet i år	-9 178	
		0
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-38 022	
Avskrevet i år	-9 178	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**521 086**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-865 509**

NOTE 17
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Tokerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 398 Pålydende: kr 100,- Balanseført verdi: kr 39 800,-.
Den samlede aksjekapital i Tokerud Varmesentral AS er på kr 100 000,-.

NOTE 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2025	379 460
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**379 460**

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

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2016	-160 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-160 000 000
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-34 175 015	
Nedbetalt tidligere	1 498 503	
Nedbetalt i år	1 004 753	
		-31 671 759
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	138 466	
Nedbetalt i år	92 025	
		-5 769 509
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2023	-12 972 570	
Nedbetalt tidligere	2 502 212	
Nedbetalt i år	1 687 815	
		-8 782 543
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-206 223 811**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Boligkreditt AS
Første avdrag er 30/09-2026	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/09-2026	
1002, 1005, 1008, 1011, 1014, 1017	150
1020, 1023, 1026, 1029, 1032, 1035	150
1038, 1041, 1044, 1047, 1050, 1053	150
1056, 1059, 1062, 1065, 1068, 1071	150
1074, 1077, 1080, 1083, 1086, 1089	150
1092, 1095, 1098, 1101, 1104, 1107	150
1110, 1113, 1116, 1119, 1122, 1125	150
2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017	150
2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035	150
2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053	150
2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071	150
2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089	150
2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107	150
2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125	150
3002, 3005, 3008, 3011, 3014, 3017	150
3020, 3023, 3026, 3029, 3032, 3035	150
3038, 3041, 3044, 3047, 3050, 3053	150
3056, 3059, 3062, 3065, 3068, 3071	150
3074, 3077, 3080, 3083, 3086, 3089	150
3092, 3095, 3098, 3101, 3104, 3107	150
3110, 3113, 3116, 3119, 3122, 3125	150
4002, 4005, 4008, 4011, 4014, 4017	150
4020, 4023, 4026, 4029, 4032, 4035	150
4038, 4041, 4044, 4047, 4050, 4053	150
4056, 4059, 4062, 4065, 4068, 4071	150
4074, 4077, 4080, 4083, 4086, 4089	150
4092, 4095, 4098, 4101, 4104, 4107	150
4110, 4113, 4116, 4119, 4122, 4125	150
5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017	150
5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035	150
5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053	150
5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071	150
5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089	150
5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107	150

5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1069, 1072, 1075, 1078	250
1081, 1084, 1087, 1090, 1093, 1096	250
1099, 1102, 1105, 1108, 1111, 1114	250
1117, 1120, 1123, 1126, 2001, 2003	250
2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2012	250
2013, 2015, 2016, 2018, 2019, 2021	250
2022, 2024, 2025, 2027, 2028, 2030	250
2031, 2033, 2034, 2036, 2037, 2039	250
2040, 2042, 2043, 2045, 2046, 2048	250
2049, 2051, 2052, 2054, 2055, 2057	250
2058, 2060, 2061, 2063, 2064, 2066	250
2069, 2072, 2075, 2078, 2081, 2084	250
2087, 2090, 2093, 2096, 2099, 2102	250
2105, 2108, 2111, 2114, 2117, 2120	250
2123, 2126, 3001, 3003, 3004, 3006	250
3007, 3009, 3010, 3012, 3013, 3015	250
3016, 3018, 3019, 3021, 3022, 3024	250
3025, 3027, 3028, 3030, 3031, 3033	250
3034, 3036, 3037, 3039, 3040, 3042	250
3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3051	250
3052, 3054, 3055, 3057, 3058, 3060	250
3061, 3063, 3064, 3066, 3069, 3072	250
3075, 3078, 3081, 3084, 3087, 3090	250
3093, 3096, 3099, 3102, 3105, 3108	250
3111, 3114, 3117, 3120, 3123, 3126	250
4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018	250
4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036	250
4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054	250
4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072	250
4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090	250

4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108	250
4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126	250
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	250
5021, 5024, 5027, 5030, 5033, 5036	250
5039, 5042, 5045, 5048, 5051, 5054	250
5057, 5060, 5063, 5066, 5069, 5072	250
5075, 5078, 5081, 5084, 5087, 5090	250
5093, 5096, 5099, 5102, 5105, 5108	250
5111, 5114, 5117, 5120, 5123, 5126	250
6003, 6006, 6009, 6012, 6015, 6018	250
6021, 6024, 6027, 6030, 6033, 6036	250
6057, 6060, 6063, 6066, 6069, 6072	250
6075, 6078, 6081, 6084, 6087, 6090	250
6093, 6096, 6099, 6102, 6105, 6108	250
6111, 6114, 6117, 6120, 6123, 6126	250
7001, 7004, 7007, 7010, 7013, 7016	250
7019, 7022, 7025, 7028, 7031, 7034	250
7037, 7040, 7043, 7046, 7049, 7052	250
7055, 7058, 7061, 7064, 7067, 7069	250
7070, 7072, 7073, 7075, 7076, 7078	250
7079, 7081, 7082, 7084, 7085, 7087	250
7088, 7090, 7091, 7093, 7094, 7096	250
7097, 7099, 7100, 7102, 7103, 7105	250
7106, 7108, 7109, 7111, 7112, 7114	250
7115, 7117, 7118, 7120, 7121, 7123	250
7124, 7126	250

NOTE 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1969	-17 628 000
Tilgang 2010	-27 400
Tilgang 2014	-23 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 679 300**

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
Avsetning bomiljøtiltak	-306 881
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-357 901**

NOTE 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 852
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 016
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-20 868**

NOTE 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-44 452
Annen påløpt kostnad	-125 020
Annen kortsiktig gjeld	-55 953
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-225 425**

NOTE 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	206 223 811
TOTALT	**223 903 111**

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

Bygninger	70 757 000
Tomt	3 821 804
TOTALT	**74 578 804**

STYRETS BERETNING JUNI 2025– MAI 2026

Nye andelseiere

I 2025 ble det omsatt 70 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2025/2026

Styret har i perioden avholdt 13 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene som blir lagt til som sak til førstkommende styremøte for protokollføring. Etter tidligere styreleder og nestleders avgang samt frafall av ett ekstra styremedlem har belastningen på styret vært høyere enn man normalt kan forvente.

Driftsleder

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder 01.09.2024. Han ble sykemeldt 18.06.25 og har sagt opp sin stilling gjeldende fra 01.02.26 og har 3 måneders oppsigelsestid.

Styret er i gang med å utlyse ny driftslederstilling.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble avholdt 1 møter i perioden; med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av våren 2026 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret som styrets arbeid, brannsikkerhet, pågående prosjekter.m.m Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.
Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger.
Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.
Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til styreleder. Ved avvik

videreformidles dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

Bomiljø

Styret registrerer at det har vært mindre hærverk og forsøpling av fellesområder enn tidligere år, og det jobbes kontinuerlig med oppfølging av slike saker. Styret oppfordrer alle beboere til å bidra med å holde våre fellesarealer ryddige til enhver tid. Vaktmestere og bomiljøgruppen i styret går jevnlige kontrollrunder, og beboerne som forsøpler uteområdene blir kalt inn til samtale. De blir også eventuelt tilsendt gebyr for den tiden vaktmestere bruker på å rydde etter vedkommende. Dessverre er det en del som ikke benytter askebeger og som kaster sigarettsneiper utenfor inngangene eller fra sin veranda. Det gjelder også brukte snusposer. Dette er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinntrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

Drift og vedlikehold

Styret har kontinuerlig oppfølgingsmøter med driftspersonalet, og følger opp kvalitet på vaktmestertjenester, utbedring og reparasjon av avvik samt oppfølging av HMS-arbeidet i borettslaget. I vinterhalvåret er fokuset stort på brøyting og strøing for å sikre fri ferdsel. I sommerhalvåret ligger fokuset på grøntarealer, som plen- og kantklipping, luking, stell av hekker, beskjæring av trær osv. Det utføres årlig kontroll på alle lekeapparater og treningsparken i borettslaget av Lekeplassinspektøren. Styret tar også kontinuerlige vurderinger og kontroll av lekeapparater og lekeplasser generelt i borettslaget. Dette gjelder også benker og sosiale soner utendørs. I tillegg har styret egne HMS- og bomiljøgrupper som jevnlig gjennomfører kontroller av alle borettslagets uteområder.

Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved å følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

Dugnad

Den 05.05.2025 og 06.05.2025 gjennomførte borettslaget dugnad for å gjøre fellesområdene våre klare for sommeren og for å rydde opp etter høsten og vinteren. Etter endt dugnad ble det delt ut brus og sjokolade til alle deltakere.

Styrets arbeid

Borettslaget har et aktivt og arbeidende styre som gjennomfører sine tildelte arbeidsoppgaver. I tillegg deltar styremedlemmene på styremøter og deltar i ulike vedlikeholdsprosjekter.

Styret har i perioden 2025-2026 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Frihet S.

Den tidligere avtalen med Telenor var Komplett 50, med 50Mbps bredbånd samt T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Den tidligere avtalen ble meldt prisendret til 334 våren 2025 pr enhet, og ville hatt en påfølgende prisjustering våren 2026. Avtalen ble prisfryst til 279,- når borettslaget fremforhandlet vilkår for overgang til avtalen Frihet S.

Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de bare vil ha bredbånd eller bredbånd og TV.
Hver beboer har 200 poeng tilgjengelig til å velge det som passer for dem.
De 200 inkluderte poengene var forhåndsvalgt til Bredbånd 1000 av Telenor. Beboere som ønsker TV må benytte de 200 inkluderte poengene til å velge T-We basispakke og Bredbånd 50.

Beboere kan kjøpe ekstrapoeng dersom de ønsker å velge ytterligere tjenester som høyere bredbåndshastighet og/eller ekstra T-We innhold.
Ekstra T-We innhold forutsetter at beboer har T-We basispakke.

Borettslaget har forhandlet frem at dekoder til T-We skal være kostnadsfritt ut 2026, men fra 2027 vil Telenor begynne å fakturere leie for T-We dekoderen.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS.
Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.
Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.
Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 2 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2025 og planlagt minimum 2 møter i 2026.

I disse oppfølgingsmøtene diskuteres og drøftes kvaliteten på vaktmestertjenester generelt, og det foretas en oppsummering av sesongene. Styret benytter også disse møtene til å ta opp klager og problemstillinger som oppstår, og prøver alltid å finne den beste måten å drifte og vedlikeholde borettslaget på uten at det blir en belastning for beboerne, styret eller leverandøren.

Renholdsavtale

Styret følger kontinuerlig opp kvaliteten på renholdstjenestene fra Akershus renhold AS og har jevnlige oppfølgingsmøter med ledelsen i selskapet.

OBOS-banken
Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån er på 4,89 % pr. april 2026.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid:

Istandsetting av tilfluktsrom

I 2023 ble det foretatt kartlegging av borettslagets tilfluktsrom som følge av krigen mellom Russland og Ukraina. Sanitærutstyret stod ubrukt i en årrekke og vanntilførsel var koblet ut. Det ble på bakgrunn av dette besluttet å gjøre det som var nødvendig for å istandsette disse rommene.

Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i hovedetasjen. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Styret jobbet videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfluktsrommene i 2025 og dette er ferdigstilt pr. mars 2026.

Utendørs treningspark

Høst/vinter 2023 ble det etablert en utendørs treningspark ved juletreet nærmest fotballbanene. Apparatene er tilpasset alle slags mennesker uansett alder og treffer de fleste aldersgrupper. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

I 2025 jobbet styret videre med utvidelse av treningsparken og etablering av ett ytterligere anlegg for styrketrening for voksne. Styret ønsker at treningsparkene skal være til gode for enda flere ulike aldersgrupper og behov. Prosjektet ble fullfinansiert gjennom miljøtilskudd fra OBOS.

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Som informert om tidligere hadde borettslaget brukt all strømkapasiteten inn i parkeringshuset, og ventelisten på parkeringsplasser med ladestasjon i parkeringshuset har vokst kraftig. For å kunne utvide ladeanlegget inne i parkeringshuset måtte strømkapasiteten oppgraderes fra trafo som er eid av Hafslund/Elvia.

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025.
Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og nye 400V-kabler er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig.

Borettslaget ble innvilget tilskudd fra klimaetaten i 2024 for etablering av infrastruktur for ladere i garasjen på kr 1 131 683 som ble utbetalt mars 2026. Disse midlene reinvesteres i garasjen ved innkjøp av nye ladestasjoner.

Ladestasjoner

Våren 2026 har det blitt bestilt inn 70 nye ladere som monteres fortløpende etter behov. I første omgang monteres det på garasjeplassene til de som er på venteliste, og tilbud sendes ut til de øvrige på ventelisten når laderne er meldt klare hos ladeoperatør. Borettslaget vil åpne for påmelding til runde 2 ved annonsering på Vibbo.

Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner.

Leverandør av ladetjenester

Styret har jobbet med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025 og 2026. Styret forsøker å holde prisen på lading på et fornuftig nivå slik at vi ikke taper penger på strøm gjennom året. Styret vurderer om spotpris kan benyttes, men det er usikkert hvilke påslag vi må legge til.

Styret har i april 2026 sagt opp avtalen med Lyse, og inngått ny avtale med Current. Forventet overgangsdato til ny ladeoperatør Current er august 2026, etter at oppsigelsestiden med Lyse har gått ut.

I forbindelse med overgangen til ladeoperatøren Current, undersøker styret muligheten for å flytte eksisterende Schneider ladere i garasjen opp på garasjetaket for å fullføre den eksisterende rekken med ladere, samt ut til gjesteparkeringen foran garasjen for å kunne tilby lading til gjester og beboere som ikke har ladeplass.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

EU har vedtatt at fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere mange ulike typer lyskilder. I den forbindelse satt styret en prosjektgruppe som kartla gjenstående lysarmaturer som har gamle lyskilder i hele borettslaget.

Områder som hadde gamle lyskilder var: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom.
For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret kartla alt av gjenstående gammel belysning.
Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Styringen er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn i løpet av kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått sluttbefaring med EDA elektro, og prosjektet var ferdigstilt januar 2026.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 ble satt på vent, og reversering av vedtaket ble gjennomført på ordinær generalforsamling 2025.

Styret var sommeren 2024 i kommunikasjon med flere instanser innen offentlige etater, media, politikere og ledelsen i OBOS for å sjekke muligheter for endring i kravene som Byantikvaren hadde satt for Haugenstua Borettslag.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs nettsider under saksnummer 202461985.
Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for borettslaget. De har avvist store deler av tiltakene som i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsuttalelser.

Oppsummering
Spiler - BYA frarådet men godkjente at man ikke trengte å ha spiler i forbindelse med endring av fasaden. PBE ønsker at spilene videreføres.

Innglassing og screens/solskjerming - BYA godkjente innglassing og screens/solskjerming. PBE er ikke enig og ønsker ingen av delene.

Utvidelse balkong - BYA kommenterte ikke utvidelse av balkongene i sin forhåndsuttalelse fra 04.07.2024 da dette allerede var godkjent i daværende rammetillatelse. PBE ønsker ikke utvidelse av balkong i nåværende rammetillatelse selv om de har godkjent dette tidligere.

Balkongbrystning - BYA frarådet men godkjente at balkongbrystningene kunne være av glass. PBE ønsker at brystningene er av samme materiale som resten av fasaden.

Kunst på gavelveggene - BYA og PBE ønsker at kunst på gavelveggene skal videreføres, men PBE vil ha mer konkret informasjon om materialtype.

Avklaringsmøte PBE
Tidligere styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS Entreprenør og Millab Consult den 10.03.2025.
Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE uttalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.
Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

Styret kommer ikke til å gi seg før det forhandles frem en løsning som beboerne kan godta og leve med uten like store konsekvenser for privatøkonomien.

Når vi nærmer oss en løsning som kan presenteres, vil styret avholde informasjonsmøter i flere omganger for å belyse og informere så godt som mulig om status og evt. fremdrift. På disse informasjonsmøtene vil kostnadsnivå og opsjoner gjennomgås.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet vil legges ut på Vibbo.

Oppsummering av styrets arbeid

Tidligere og nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2025-2026, samt bidratt effektivt i det pågående fasadeprosjektet.

Hvert enkelt prosjekt har krevd flere tilbudsbefaringer, evalueringer, oppstarts- og byggemøter, oppfølging i gjennomføringsfasen, befaring ved overtakelse, og oppfølging av reklamasjoner i etterkant. Dette setter vanligvis andre borettslag i stor grad bort ved å benytte eksterne konsulenter, da med medfølgende store kostnader.

Styret har med bakgrunn i dette brukt betydelig mer tid enn det man kan forvente av vanlig styrearbeid, noe som har bidratt til store besparelser for borettslaget ved å selv foreta prosjektering, oppfølging og gjennomføring av prosjektene. Dette kommer beboerne til gode i form av store besparelser, samt et spesifikt fokus på muligheter og utfordringer fra noen som faktisk bor i borettslaget.

Driftsleder

Driftsleder har vært langtids sykemeldt fra medio juni 2025 til dags dato. Styret har utført oppgavene til driftsleder både på dag- og kveldstid samt helger. Håndtering av e-poster, tilbudsinnhenting, oppfølging av underleverandører, beboersamtaler, forsikringssaker m.m.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Inntekter

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER			
⊕ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	60 174 552	60 176 000	-1 448
⊕ INNTEKTER GARASJER	2 880 104	2 600 000	280 104
⊕ LADEINNTEKTER EL-BIL	774 244	800 000	-25 756
⊕ ANDRE INNTEKTER	1 158 352	1 275 000	-116 648
SUM INNTEKTER	**64 987 252**	**64 851 000**	**136 252**

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.

Felleskostnader fordeles etter eierbrøk og skal bidra til å dekke drift og vedlikehold av borettslaget.

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 60 174 552 mot budsjett på kr 60 176 000. Dette gir et avvik på kr -1 448, og skyldes i hovedsak trappevask.

Inntekter parkering og garasjer

Inntekter fra parkering og garasjer var på kr 2 880 104 kroner mot budsjett på kr 2 600 000.

Avviket på kr 288 104 skyldes i hovedsak etterfakturering og registrering av leieforhold for Betonmast knyttet til Nye Haukåsen Skole (Nye Stig skole), og en full gjennomgang av utleide parkeringsplasser opp mot hva som var registrert hos Obos. Gjennomgangen av utleide plasser førte til innkreving av 165 750 i manglende leieinntekter.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra elbiler utgjør kr 774 244 mot budsjett på kr 800 000. Avviket på kr -25 756 skyldes i hovedsak variasjon i bruk av ladere.

Prisen på kr 1,50 eks mva per kWh har vært konstant gjennom hele perioden.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 1 158 351 mot budsjett på kr 1 275 000. Avviket på kr -116 649 skyldes hovedsakelig for høy budsjettert.

Andre inntekter består av antenneleie fra Telenor, leie av parsellhage og salg av nøkler.

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 64 987 252 mot et budsjett på kr 64 851 000. Avviket er på kr 136 252 og skyldes hovedsakelig punktene beskrevet under andre inntekter og parkering og garasjeleie.

Driftskostnader

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-1 131 128	-1 455 000	323 872
STYREHONORAR	-1 100 000	-600 000	-500 000
AVSKRIVNINGER	-865 509	-300 000	-565 509
REVISJONSHONORAR	-39 500	-50 000	10 500
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-618 075	-629 000	10 925
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-66 315	-450 000	383 685
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 671 593	-7 667 000	-3 004 593
FORSIKRINGER	-1 863 618	-2 080 000	216 382
KOMMUNALE AVGIFTER	-11 268 710	-11 800 000	531 290
KOSTNADER GARASJER	-2 028 785	-300 000	-1 728 785
KOSTNADER PARK.PLASSER	-175 000	0	-175 000
ENERGI / FYRING	-14 314 344	-15 000 000	685 656
TV-ANLEGG/BREDBAND	-2 671 578	-2 850 000	178 422
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 318 340	-6 315 000	-3 340
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-53 132 495**	**-49 496 000**	**-3 636 495**
DRIFTSRESULTAT:	**11 854 757**	**15 355 000**	**-3 500 243**

Borettslaget hadde i 2025 driftskostnader på kr 53 132 495 mot budsjett på kr 49 496 000. Det gir et avvik på kr 3 636 495. Avviket skyldes i hovedsak en økning av drift- og vedlikeholdskostnader på kr 3 004 593 og en økning i kostnader til garasjen på kr 1 728 785. Reduksjon av personalkostnader på kr 323 872 ettersom styret tok seg av driftsleders oppgaver fra medio juni og ut året 2025. Styret stod for prosjektering av alle prosjekter gjennomført i 2025 og dette førte til en besparelse av utgifter til konsulenter og rådgivningstjenester på kr 383 685.

Besparelsen på kr 707 557 ansees som minimalt ut ifra borettslagets totale regnskapstall.

Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 323 872 i forhold til budsjett. Dette skyldes at styret har stått for driftsleders oppgaver fra medio juni og ut året 2025.

Styrehonorar

Styret har stått for driftsleders oppgaver store deler av året siden 2022. Borettslaget har spart store personalkostnader på grunn av flere perioder med langtidssykemelding da

Oddleif Hågensen satt som daglig leder, frem til han gikk av med pensjon i november 2023. I perioden etter dette påtok styret seg alle oppgavene frem til Ismail Kanat kom inn som driftsleder i september 2024.

For dette tilleggsarbeidet fikk styret på generalforsamling i 2025 tildelt et ekstraordinært tilleggshonorar på kr 500 000 for perioden 2022-2024.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2025 er på kr 865 509 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -565 509 skyldes avskrivninger av investeringer i anleggsmaskiner, det inneholder maskiner til vaskeriene, ladestasjoner, maskinene i treningsparken samt ulike driftsmaskiner som graveringsmaskin og jordfreser.

Tørketromler, vaskemaskiner og tørkeskap har de siste årene hatt en markant prisøkning.

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2025 er på kr 39 500 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr –10 500 må sees i sammenheng med skifte av revisor og tilbudsprising ved skiftet.

Honoraret til revisor økte fra kr 35 000 i 2023, til kr 36 000 i 2024 og videre økning til kr 39 500 i 2025.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2024-2025.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr 10 925. Dette skyldes antagelse som høyere indeksregulering for 2025 enn det som ble reelt.

Konsulent- og forvaltningstjenester

Honorarene er knyttet til juridisk bistand, samt tilleggstjenester som fakturering og likviditetsstyring fra OBOS Eiendomsforvaltning. Det ble i denne posten budsjettert med tjenester fra Enerhaugen Arkitektkontor samt Millab Consult AS i forbindelse med revidering av dokumentasjon og tegninger knyttet til fasadeprosjektet på grunn av forhandlinger med Byantikvaren og Plan & Bygningsetaten.
Posten inneholder også kostnad for ansettelse av ny driftsleder som ble gjennomført med bistand fra rekrutteringsbyrå.

Kontingenter

Haugenstua Borettslag betaler den årlige kontingenten for OBOS-medlemskap for sine andelseiere på kr. 200 pr andel. Kontingenten er uendret siden 2018, og er i samsvar med budsjett. Denne posten utgjør kr 176 400.

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket er på kr 3 004 593.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

Posten er opprettet for å skille konsulentarbeid for større prosjekter fra generelle konsulenthonorar for ordinært drifts- og vedlikeholdsarbeid. Posten ble opprettet høsten 2023 og var dermed ikke spesifisert ved budsjettmøte for regnskapsåret 2024 som ble avholdt i oktober 2023. Dette må derfor sees i sammenheng med budsjettering for posten for Konsulent- og forvaltningstjenester samt arbeid rundt strømkapasitet i parkeringshuset som opprinnelig ble budsjettert under 6603 Drift/vedl.hold elektro.

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt 1 647 897 kr mot budsjett på kr 4 000 000. Avviket på kr 2 352 103 skyldes hovedsakelig at det ikke ble gjennomført rehabilitering av krypkjellere. 1 647 897 kr er utgifter til vedlikehold av vinduer samt utskiftning av innvendige vindusrammer på grunn av råte og vannskader. Dette inkluderer også vedlikehold av balkongdører, hovedinngangsdører og leilighetsdører.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 185 512 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr 114 488 skyldes færre skader relatert til vann og avløp.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 2 649 048 mot budsjett på 1 000 000.

Avviket på kr -1 649 048 skyldes utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.

Det er brukt kr 2 826 047 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr -2 626 047 skyldes utbedring av avløpsrør til Ole Brumms vei 22 samt ny vannledning som ikke var budsjettert med. Inngangspartier utvendig på Ole Brumms Vei 24 - 36 - 42 ble rehabilitert.

Ny asfaltering av veien fra Ole Brumms Vei 2-6. Graving på forside av blokk 6 ble utført pga synkende grunn. Geolog ble brukt for kartlegging av omfang samt forslag til utbedring.

Nye treningsparken ble finansiert av driftskontoen og vi fikk dette tilbakebetalt fra miljøkontoen til OBOS.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 1 271 990 mot budsjett på kr 1 250 000. Avviket på kr -21 990 skyldes flere utrykninger pga feil med heisene.

6608 Drift/vedl.hold fyranlegg

Ingen avvik.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt kr 436 047 mot budsjett på kr 317 000. Avviket på kr -119 047 skyldes utgifter til årlig serviceavtale på brannsentralene som ikke var budsjettert. Det var også flere tilfeller av knuste glass på brannmeldere ved brannsentralen ved inngangsdørene. Disse ble skiftet ut av vaktmesterne og kostnaden for dette ble derfor minimal.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 333 966 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -33 996 skyldes flere utførte servicer pga feil med maskiner.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 300 000 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr 200 000 skyldes innkjøp av 4 stk nye avtrekksvifter.

6613 Drift/vedl.hold parker.anl

Det er brukt kr 5498 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -5 498 skyldes løpende avgifter for domener og SMS-utsending fra parkeringssystemet, og skulle vært postert mot konto 4830 (kostnader parkeringsplasser)

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr -50 000 skyldes i hovedsak feilposteringer mot konto 4820 (kostnader garasje). Utbedring av portåpnere og service og vedlikehold på portene utgjør til sammen 102 989 i utgifter som er feilpostert.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 95 891 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -4 109 skyldes lavere kostnad for rengjøring av søppelbrønner for restavfall enn antatt.

6616 Drift/vedl.hold leil.,lokaler

Det er brukt kr 15 000 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr -15 000 skyldes utbetaling av kostnader til utbedring av en eldre forsikringssak, og et ønske om å ikke belaste borettslaget for en ekstra skadesak i statistikken som forsikringsselskapene benytter for å øke prisene våre.

6630 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 33 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr 17 000 skyldes færre forsikringsskader.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 1 863 618 mot budsjett på kr 2 080 000. Avviket på kr 216 382 skyldes hovedsakelig for høyt budsjettert.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 11 268 710 mot budsjett på kr 11 800 000. Avviket på kr 531 290 er som følge av det over.

Kostnader garasje

Det er brukt kr 2 028 785 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -1 728 785 må sees i sammenheng med inntekter ført under punkt Inntekter Garasjer, og dette balanseres da mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for utvidelse av strømkapasitet til garasjeanlegget. Avviket inkluderer også kr 102 989 som er feilpostert mot denne kontoen.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 175 000 mot budsjett på kr 0. Avviket er grunnet utkjøp av parkeringssystemet. Kostnadene balanseres mot inntekter til garasje og parkeringsplasser.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 14 314 344 på energi og fyring i 2025 mot budsjett på kr 15 000 000. Kostnadene fordeler seg på kr 2 007 550 til elektrisk energi og kr 12 306 794 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 685 656 skyldes billigere strøm i 2025. Borettslaget har hatt spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret har nå inngått avtale om Norgespris som gjelder fra oktober 2025 og ut 2026.

TV-anlegg/bredbånd

Det er brukt kr 2 671 578 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 850 000. Avviket på kr 178 422 skyldes ny fremforhandlet avtale med Telenor.

Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 6 318 340 mot budsjett på kr 6 315 000. Avviket på kr -3 340. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømming av storsøppelrommene.

I tillegg kommer kostnader knyttet til skadedyrbekjempelse, driftsmaterialer, trykksaker og kopieringsmateriell, kontorrekvisita, porto og andre velferdskostnader.

Styret har lagt klare føringer og rutiner for innkjøp og bestilling av eksterne tjenester, i tillegg til riktig bruk av ressurser. Små reparasjoner er inkludert i vaktmesteravtalen og utføres lokalt av vaktmesterne og delvis også av styret. Posten er generelt vanskelig å budsjettere og avviket ansees som minimalt.

Resultat

Årets resultat var på kr 1 320 360 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapitalen.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2025 på kr 9 372 187 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2025 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 8 880 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2026 inneholder en økning på 4,5 % for vann- og avløpsavgiften for de uten vannmåler, samt en foreslått økning på rundt 6 % for renovasjonsgebyret. Budsjettet for 2026 er satt til 11 533 000.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energi- og fyringskostnader

Energi- og fyringskostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 14 350 000 for 2026.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2026 er kr 2 290 000.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 04.05.2025 på 5,4% som er uendret fra 2024.

Styret følger utviklingen i rentemarkedet nøye, og forsøker å få markedets beste betingelser for borettslaget.

For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 20 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 28.04.2026)

Driftskonto	0,10 % p.a.
Sparekonto	3,15 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2025-2026
kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2025-2026
kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2025-2026
kr 60 000

Prosjekthonorar for perioden 2025-2026
Kr 400 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2026 er kr 645 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026, totalt kr 176 400.

Felleskostnader

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

Driften i 2026 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2026.

Med utgangspunkt i de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler øker og gir borettslaget god likviditet i 2026.

Styret vil tilstrebe å reforhandle avtaler for å redusere kostnader på tjenester som borettslaget etterspør.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Garver Ytteborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på www.vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, Informasjon fra styret, og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vakttelefon/vaktmester

Haugenstua Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste fra Bygårdservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631 på hverdager etter kontortid, i helg og på helligdager. Dette er en vakttelefon og skal kun benyttes ved nødsituasjoner og akutte hendelser som for eksempel vannlekkasjer og heisstans. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vanlige driftsavvik meldes til kontoret på epost haugenstua@styrerommet.no, eller på telefon 992 78 452 i generell arbeidstid.

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas AS om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 230 38 139.

Driftsleder

Ny driftsleder vil forhåpentligvis være på plass i løpet av høsten/vinteren 2026/2027.

Det foretrekkes at all kommunikasjon med driftskontoret og styret foregår på epost til haugenstua@styrerommet.no for å sikre sporbarhet mellom beboerne og styret/driftskontoret. Dette gjør det også enklere å følge opp henvendelser fra beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Driftsleder/vaktmester kan normalt også nås per telefon på 992 78 452 i driftskontorets åpningstid.

Renhold

Borettslaget har per i dag en avtale med Akershus Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser/garasjeplasser og plasser med lademuligheter som leies ut. Det er ventelister på parkeringsplasser for Elbiler. De som ønsker parkeringsplass, eller stå på venteliste, kan ta kontakt med parkeringsutvalget på e-post parkering@haugenstua.no

Borettslaget har gratis gjesteparkering mot registrering av kjøretøy. Se bestemmelser og bruksanvisning på www.vibbo.no

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser.
Gjesteparkeringsbestemmelsene for Haugenstua Borettslag ble derfor endret 6. mars 2023. Borettslaget har hatt utfordringer med at togpendlere bruker gjesteparkeringene på dagtid og opptar plasser som er tiltenkt besøkende. Styret forhandlet frem et kostnadsfritt system for borettslaget, og det er gratis for beboerne å registrere parkering for sine gjester.

Alle beboere skal registrere sine gjester elektronisk via smarttelefon, nettbrett eller pc. Med dette systemet vil misbruk fra togpendlere og andre uvedkommende bli avdekket og bøtelagt av parkeringsselskapet. **Registrering gjør man på www.leie.pservice.no**

Styret fikk tilbakemelding fra beboere som ble ilagt kontrollsanksjoner, spesielt for deres gjester etter kl 17. Styret besluttet derfor at det kun er nødvendig å registrere besøkende mellom kl 07-17 mandag-fredag. Beboere kan fremdeles benytte seg av gjesteparkeringsplasser mellom kl 07-17 mandag-fredag.

Ved behov for mer enn 3 døgn på gjesteparkeringen, må det bestilles midlertidig gjesteparkeringsbevis på epost til parkering@haugenstua.no

Nøkler/skilt

Nøkler skal kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no

Vennligst ikke piratkopier nøkler ettersom dette er ulovlig (systemnøkler). Piratkopierte nøkler er av dårlig kvalitet og knekker i låssylinderen, og dette koster borettslaget kr 4 000 å reparere.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 3960274-1.3. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseierens ansvar.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt 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. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Andelseiere er ansvarlig for å holde rømningsveiene på verandaene og fellesarealene frie til enhver tid.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS/Vibbo.

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 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Haugenstua Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 815 55 520 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabiliteringer

2025	Utbedring av kollapset avløpsrør OB 22	Ferdigstilt april-mai 2025
2025-2026	Rehabilitering av tilfluktsrommene	Ferdigstilt februar 2026
2025-2026	Utskiftning av gammelbelysning	Ferdigstilt februar 2026
2024-2025	Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset	Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025
2022 - 2023	Utskiftning postkasser	Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023
2016 - 2019	VVS-prosjekt	Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.
2014 - 2015	Forprosjekt vann/ avløp og balkonger	Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013 - 2016	Utskiftning av heiser	Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.
2009 - 2010	Forprosjekt "rehabilitering av fasade"	Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.
2008 - 2010	Rehabilitering av inngangspartiene	Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

TOKERUD VARMESENTRAL AS
ORG.NR. 921587775, KLIENTNR. 391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde fellesutgifter	2	17 947 291	16 493 782	0	0
Andre inntekter	3	781 432	106 212	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**18 728 723**	**16 599 994**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-797 919	-720 746	0	0
Styrehonorar	5	-290 000	-260 000	0	0
Avskrivninger	6	-2 680	-3 350	0	0
Revisjonshonorar	7	-20 000	-17 925	0	0
Forretningsførerhonorar		-58 209	-55 970	0	0
Konsulenthonorar		-165 722	-44 111	0	0
Drift og vedlikehold	8	-308 696	-328 104	0	0
Forsikringer		-136 598	-124 380	0	0
Kommunale avgifter	9	-93 593	-97 829	0	0
Energi/fyring	10	-16 813 084	-14 877 625	0	0
Andre driftskostnader	11	-102 275	-122 848	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-18 788 776**	**-16 652 889**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**-60 055**	**-52 895**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	60 055	52 895	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**60 055**	**52 895**	**0**	**0**
Resultat før skatt		**0**	**0**	**0**	**0**
Skattekostnad	13		0		
ÅRSRESULTAT		**0**	**0**	**0**	**0**

TOKERUD VARMESENTRAL AS
ORG.NR. 921587775, KLIENTNR. 391

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		101 869	101 869
Andre varige driftsmidler	6	10 721	13 401
SUM ANLEGGSMIDLER		**112 590**	**115 270**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 195	8 791
Forskuddsbetalte kostnader		91 186	82 589
Andre kortsiktige fordringer		0	58 008
Oppgjør mva. 6. termin	14	165 658	0
Driftskonto OBOS-banken		2 161 439	6 049 378
Driftskonto OBOS-banken II		14 855	15 154
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 810	31 450
Sparekonto OBOS-banken		1 495 427	745 217
SUM OMLØPSMIDLER		**3 959 570**	**6 990 587**
SUM EIENDELER		**4 072 161**	**7 105 857**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	100 000	100 000
SUM EGENKAPITAL		**100 000**	**100 000**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	16	101 869	101 869
SUM LANGSIKTIG GJELD		**101 869**	**101 869**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		647 509	647 581
Leverandørgjeld		2 316 431	3 243 612
Skyldige offentlige avgifter	17	53 181	377 376
Annen kortsiktig gjeld	18	853 171	2 635 419
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 870 292**	**6 903 988**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 072 161**	**7 105 857**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2026
Styret i Tokerud Varmesentral As

Espen Myrbakken Hassan El Messaoudi Lars Christian Marthinsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.
HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlgertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2
FELLESUTGIFTER

INNKREVDE FELLESUTGIFTER

Haugenstua Borettslag	10 102 980
Smedstua Borettslag	3 412 916
Forsheimer Borettslag	5 083 106
Haugenstua Senter AS	100 000
SUM INNKREVDE FELLESUTGIFTER	**18 699 002**

AVREGNING FELLESUTGIFTER

Haugenstua Borettslag	-257 546
Smedstua Borettslag	-136 784
Forsheimer Borettslag	-337 389
Haugenstua Senter AS	-19 991
SUM AVREGNING FELLESUTGIFTER	**-751 710**

SUM FELLESUTGIFTER	**17 947 291**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeføring av avsatt gass for 2024	748 236
Viderefakturerte utlegg	33 196
SUM ANDRE INNTEKTER	**781 432**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-569 647
Påløpte feriepenger	-81 460
Fri telefon	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-125 613
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-34 076
O/U premie	-383
Refusjon sykepenger	18 608
Yrkesskadeforsikring	-1 400
Andre personalkostnader	-3 948
SUM PERSONALKOSTNADER	**-797 919**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-290 000
SUM STYREHONORAR	**-290 000**

NOTE 6
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 1996	37 632	
Avskrevet tidligere	-37 631	
		1
Varebil nr. 2		
Tilgang 2013	195 000	
Avskrevet tidligere	-181 600	
Avskrevet i år	-2 680	
		-10 720
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**-10 721**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-2 680**

NOTE 7
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-20 000**

NOTE 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-235 141
Drift/vedlikehold VVS	-37 215
Drift/vedlikehold elektro	-10 904
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-8 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 177
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-308 696**

NOTE 9

KOMMUNALE AVGIFTER	
Eiendomsskatt	-28 981
Vann- og avløpsgebyr	-64 612
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-93 593**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-87 682
Fjernvarme	-16 323 667
Andre fyringskostnader	-401 735
SUM ENERGI / FYRING	**-16 813 084**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Datautstyr	-4 534
Annet driftsmateriale	-1 986
Vaktmestertjenester	-21 733
Vakthold	-19 213
Renhold ved firmaer	-7 200
Andre driftskostnader	-6 115
Kontor- og datarekvisita	-807
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-5 000
Andre kontorkostnader	-9 064
Telefon/bredbånd	-3 420
Telefon, annet	-16 938
Drivstoff	-90
Vedlikehold biler/maskiner	-520
Reisekostnader	-642
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 112
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-102 275**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	18 736
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 158
Andre renteinntekter	4 161
SUM FINANSINNTEKTER	**60 055**

NOTE: 13
SKATTEKOSTNAD
Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
For mye/lite avsatt i fjor	0
Endring utsatt skatt/skattefordel	0
SKATTEKOSTNAD	**0**

Årets betalbare skatt fremkommer slik:

Resultat før skatt	0
Permanente forskjeller	2 900
Midlertidige forskjeller	185
Benyttet fremførbart underskudd	-3 085
GRUNNLAG FOR BETALBAR SKATT	**0**

Midlertidige forskjeller:

	31.12.24	31.12.25	Endring
Anleggsmidler	925	740	185
Fremførbart underskudd	-29 427	-26 342	-3 085
SUM MIDLERTIDIGE FORSKJELLER	**-28 502**	**-25 602**	**-2 900**
Utsatt skatt/skattefordel basert på 22 %	-6 270	-5 632	

Selskapet har valgt å ikke balanseføre utsatt skattefordel.

NOTE 14
OPPGJØR MVA.

Tilgode mva. 6. termin	165 658
SUM OPPGJØR MVA.	**165 658**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	100 000
SUM AKSJEKAPITAL	**100 000**

Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 1 000 ordinære aksjer pålydende kr 100. Haugenstua Borettslag eier 398 aksjer, Smedstua Borettslag og Forsheimer Borettslag eier 298 aksjer hver, og Haugenstua Senter AS eier 6 aksjer. På generalforsamlingen har aksjonærene stemmerett med stemmefordeling lik antall aksjer.

NOTE 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innbetalinger fra aksjonærene for kjøp av tomt	-101 869
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-101 869**

NOTE 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-26 810
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 371
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-53 181**

NOTE 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-81 460
Annen påløpt kostnad (avsatt revisjonshonorar)	-20 000
Avregning aksjonærene for fellesutgifter 2025	-751 710
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-853 170**

Til Styret i Tokerud Varmesentral AS

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - *Tokerud Varmesentral AS*

Tell Norge AS er valgt som revisor for Tokerud Varmesentral AS for regnskapsåret 2025 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 12/2025), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er tilgjengelige på https://www.tellnorge.no/standardvilkar-q4-2025.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS vil være statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen, som vil signere revisjonsberetningen for Tokerud Varmesentral AS. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med a konto fakturaer gjennom revisjonsåret og en sluttfaktura etter at årsoppgjørsrevisjonen er gjennomført. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 14 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap

Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, og tredjeparter. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har

anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet Tell AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med dere. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Vi vil anvende revisjonsstandarden for mindre komplekse enheter (ISA for MKE) hvis vi vurderer at oppdraget er egnet for det. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. Vi skal være uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi skal overholde våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Vi skal være uavhengige av selskapet i henhold til revisorloven og Det internasjonale etiske regelverket for revisorer (IESBA Code of Ethics), og vi skal oppfylle våre øvrige etiske forpliktelser til integritet, objektivitet, taushetsplikt, mv. i henhold til dette regelverket.

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

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning og redegjørelse om foretaksstyring, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.

- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap for selskapet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikeres oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen, næringsspesifikasjonen og kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som kreves, med tilhørende opplysninger og meldinger, er korrekt utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante antihvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjennelse fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til Tell Norge AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjennelse, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.

Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Vennligst send en kopi av engasjementsbrevet til daglig leder. Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

E-post: thomas.olsen@tellnorge.no

Sted, dato

Tokerud Varmesentral AS

Styrets leder

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

Tell Norge AS
Attn: Thomas Olsen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Tokerud Varmesentral AS for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

_____

Signatur styrets leder i Tokerud Varmesentral AS

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 21.05.26
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim