OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5735
HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 17:12 og lukker 3. mai kl. 17:12.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5735

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Pergola
8. Renovere tak rekkehus
9. Ekstra etg. rekkehus
10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus
11. Automatisk døråpner
12. Pris på lyssetting

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre K. Steigen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marius Møller er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer

Minimer saken

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabotvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf , mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

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

1. Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

2. Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

I år er det tre styremedlem til valg.

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

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

-Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)

-Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)

-Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

-Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

I valgkomiteen Trine Berglie Spjeldnæs

Roller og kandidater

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

- Barkha Agrawal
  Valgkomitéens innstilling
- Kristina Decman
  Valgkomitéens innstilling
- Marius Møller
  Valgkomitéens innstilling
- Marthe Holtmo
- Svein Adrian Høyen Lyngstad

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

- Marthe Holtmo

Sak 7

Pergola

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

---

Sak 8

Renovere tak rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befaring i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

Forslag til vedtak

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

Sak 9

Ekstra etg. rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling

Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningsetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

Sak 10

Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installeres enkelt.

Styrets innstilling

Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utreding og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

Forslag til vedtak

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

---

Sak 11

Automatisk døråpner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling
Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindre på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

Forslag til vedtak
Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

Sak 12

Pris på lyssetting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling
Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

Forslag til vedtak
Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

Styrets årsrapport

Det har i siste periode vært stort engasjement fra beboerne om flere ulike saker da med særlig vekt på trivsel. Det er kommet inn flere forslag til ulike løsninger på uteområdene våre og her er vi full gang med nettopp dette. Det jobbes med utbedring av stien fra rekkehusene og gjennom skogen (mot kommunal grusvei som videre fører til bussholdeplass og Trosterud) med retting av denne samt lyssetting. Det er også igangsatt innhenting av tilbud på lyssetting av gangstien fra HH 80 og opp mot snuplassen, samt fra HH 82 og opp mot skogkanten. Vi har gått til innkjøp av ett bordtennisbord som nylig er plassert foran HH 82.

Vi har utbedret områdene i front av 80-82 der hvor det tidligere har vært brostein etter de gamle søppelskurene. Det er satt opp stein kant og det er lagt ny asfalt, samt lagt på litt jord bak steinkanten hvor det er tenkt mer beplantning nå mot sommeren, samt vi ser for oss noen utemøbler. Vi fikk i fjor høst byttet utebelysningen og i garasjene til LED som vil gi borettslaget en besparelse med mindre strømbruk og mer stabil belysning.

Det har kommet flere forslag til årsmøtet om endringer, som tak over terrassene 4 etg 80-82, nye inngangsdører som er lettere å håndtere og rep av tak rekkehusene for å nevne noen. Noen av forslagene som er kommet inn er også av en slik karakter at det bare var for styret å iverksette da det er konkrete tilbakemeldinger som ikke krever GF vedtak. eks: forslag som å få opp nummerskilt på felles dørene slik at bud, helsehjelp og servicepersonell finner lettere frem. Dette er allerede utført.

Vi opplever det er et mer engasjerende felleskap enn på lenge med mange saker som er meldt inn til årsmøtet, noe vi applauderer da dette viser økende engasjement fra tidligere år.

Styret følger også opp våre samarbeidspartnere som passer på at vi har det rent, ryddig og trivelig rundt oss. Vi har jobbet aktivt med leverandørene våre for bedre betalingsbetingelser. Noe er på plass, men dette arbeidet vil fortsette og hos noen vil vi sannsynligvis få nye betingelser, evt vil leverandøren bli erstattet med en annen som kan gi oss bedre betingelser. Det er foretatt noen utbedringer av råteskader i HH 80/82, og her ser vi at det er behov for mer. Vi har innhentet noe priser, men jobber aktivt med dette nå før sommeren og vil komme tilbake med mer info når dette foreligger.

Viktig å informere om at styret er tilgengelig for spørsmål som beboere lurer på når det gjelder stort og smått. Vi har besvart ut de henvendelser som har kommet via styrets mail, Vibbo, besøk hjem til medlemmene samt private telefoner. Vi ønsker å påpeke at det foretrekkes kontakt på VIBBO eller mail. (styret@haugerudhagan.no)

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X0EY8-64QQN-AP2PL-LFT2Y-W5YQ2-6S4GD

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 05:37:15 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: X0EY8-64QQN-AP2PL-LFT2Y-W5YQ2-654GD

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**683 610**	**1 296 601**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 254 684	7 056 021
Tilbakeføring av avskrivning	14	160 517	160 517
Økning annen langsiktig gjeld	17	2 600 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 779 791	-3 044 722
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 109 658	-4 766 730
Innsk. øremerk. bankkto		-24 818	-18 076
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-899 066**	**-612 990**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**-215 457**	**683 610**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		384 261	1 027 210
Kortsiktig gjeld		-599 718	-343 599
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**-215 457**	**683 611**

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		9 479 440	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 359 034	14 028 929	14 940 510	14 940 510
Ladeinntekter EL-bil		205 553	254 126	250 000	250 000
Andre inntekter	3	635	1 880	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 044 662**	**14 284 935**	**15 190 510**	**15 190 510**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-40 467	-38 634	-40 000	-42 000
Styrehonorar	5	-287 000	-274 000	-287 699	-300 933
Avskrivninger	14	-160 517	-160 517	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 674	-20 807	-15 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-260 165	-247 415	-261 000	-274 000
Konsulenthonorar	7	-13 279	-10 412	-55 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-4 234 996	-897 710	-4 607 500	-4 275 001
Forsikringer		-957 621	-980 013	-880 000	-1 040 000
Kommunale avgifter	9	-1 536 454	-1 360 110	-1 602 000	-1 896 600
Andre anlegg		0	-360 567	0	0
Energi/fyring		-576 780	-583 193	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-367 416	-466 401	-365 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-671 529	-742 708	-1 003 700	-1 099 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 124 898**	**-6 142 488**	**-9 716 899**	**-9 984 034**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**5 919 764**	**8 142 447**	**5 473 611**	**5 206 476**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 109 658	4 766 730	0	0
DRIFTSRESULTAT		**8 029 423**	**12 909 177**	**5 473 611**	**5 206 476**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	55 386	51 377	40 000	40 000
Finanskostnader	12	-6 830 125	-5 904 533	-6 767 000	-6 630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 774 739**	**-5 853 156**	**-6 727 000**	**-6 590 000**
ÅRSRESULTAT		**1 254 684**	**7 056 021**	**-1 253 389**	**-1 383 524**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 254 684	7 056 021		

HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 253 331, KUNDENR. 5735

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	298 490 000	298 490 000
Tomt		20 000 000	20 000 000
Andre varige driftsmidler	14	1 083 488	1 244 005
Øremerkede bankinnskudd		711 498	686 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**320 284 986**	**320 420 685**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101 229	44 163
Forskuddsbetalte kostnader		0	31 772
Andre kortsiktige fordringer	15	35 773	46 149
Driftskonto OBOS-banken		15 528	387 973
Driftskonto OBOS-banken II		0	328
Sparekonto OBOS-banken		231 732	516 825
SUM OMLØPSMIDLER		**384 261**	**1 027 210**
SUM EIENDELER		**320 669 248**	**321 447 895**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 161 * 5 000		805 000	805 000
Annen egenkapital	16	133 545 694	132 291 009
SUM EGENKAPITAL		**134 350 694**	**133 096 009**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	122 020 836	124 310 286
Borettsinnskudd	18	63 698 000	63 698 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**185 718 836**	**188 008 286**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		240 688	183 367
Leverandørgjeld		322 690	123 271
Påløpte renter		36 340	37 122
Annen kortsiktig gjeld		0	-161
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 718**	**343 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**320 669 248**	**321 447 895**
Pantstillelse	19	326 298 000	323 698 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Haugerudhagan Borettslag

Morten Jørgensen Karoline Hegna Svein A. Høien-Lyngstad

Shahzad Ashraf Marius Møller

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN	5 120 633
Kapitalkostnader IN II	4 350 172
Felleskostnader	4 222 922
Garasje	427 560
TV/Internett	365 148
Heis	143 952
Vedlikeholdsfond	117 972
Brannsikring	64 800
Elbil infrastruktur	16 680
Reg.kapitalkostnader IN I	8 781
Reg.kapitalkostnader IN II	-145
Overført til kapitalkostnader	-9 479 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 359 034**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	35
Skilt	600
SUM ANDRE INNTEKTER	**635**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-40 467
SUM PERSONALKOSTNADER	**-40 467**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 287 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 20 659, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 674.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 179
OBOS Prosjekt AS	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 279**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-341 064
Drift/vedlikehold VVS	-2 286 767
Drift/vedlikehold elektro	-198 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-763 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 379
Drift/vedlikehold brannsikring	-447 340
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 578
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-44 148
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-4 234 996**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-917 710
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-614 119
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 536 454**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-133 597
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 597
Annet driftsmateriale	-9 282
Vaktmestertjenester	-200 158
Renhold ved firmaer	-235 910
Andre fremmede tjenester	-46 480
Trykksaker	-263
Andre kostnader tillitsvalgte	-20 659
Andre kontorkostnader	-291
Telefon/bredbånd	-1 069
Porto	-475
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 427
Øreavrunding	0
Tap på fordringer,	-222
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-671 529**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	44 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 562
SUM FINANSINNTEKTER	**55 386**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-6 829 994
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 830 125**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	59 120 000
Kostpris/Bokf.verdi 2007	176 210 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	63 160 000
SUM BYGNINGER	**298 490 000**

Tomten ble kjøpt i 2006/2007
Gnr.141/bnr.36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallscontainere		
Kostpris	1 605 168	
Avskrevet tidligere	-361 163	
Avskrevet i år	-160 517	
		1 083 488
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 083 488**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-160 517**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne IN	35 773
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**35 773**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	68 780 800
Egenkapital fra IN tidligere år	87 563 765
Egenkapital fra IN 2024	2 109 658
Reduksjon EK fra IN	-24 908 529
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**133 545 694**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, tidligere HABA02, lån nr 1		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 35 år.		
Opprinnelig 2007	-122 616 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	22 366 009	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 500 839	
Nedbetalt tidligere, IN	32 977 041	
Nedbetalt i år, IN	2 109 658	
		-63 662 453

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

Obos-banken tidligere HABA01, lån nr 2		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 23 år.		
Opprinnelig 2007, refinansiert i 24	-132 176 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	20 551 940	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 254 165	
Nedbetalt tidligere, IN	54 586 724	
Nedbetalt i år, IN		-55 783 171

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-2 600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	24 788	
		-2 575 212
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-122 020 836**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-11 824 000
Opprinnelig 2007	-35 242 000
Opprinnelig 2008	-16 632 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-63 698 000**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	63 698 000
Pantelån	122 020 836
Beregnede IN-forpliktelser	64 764 894
TOTALT	**250 483 730**

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

Bygninger	298 490 000
Tomt	20 000 000

TOTALT	**318 490 000**

NOTE: 20
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.25
Selskapsnummer: 5735 **Selskapsnavn:** HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Sondre K. Steigen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Marius Møller er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

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

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

- [ ] Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen
- [ ] Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Barkha Agrawal
- [ ] Kristina Decman
- [ ] Marius Møller
- [ ] Marthe Holtmo
- [ ] Svein Adrian Høyen Lyngstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Marthe Holtmo

Sak 7 Pergola

Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Renovere tak rekkehus

Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Ekstra etg. rekkehus

Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Automatisk døråpner

Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Pris på lyssetting

Styret fortsetter sitt arbeid med dette.

☐ For

☐ Mot

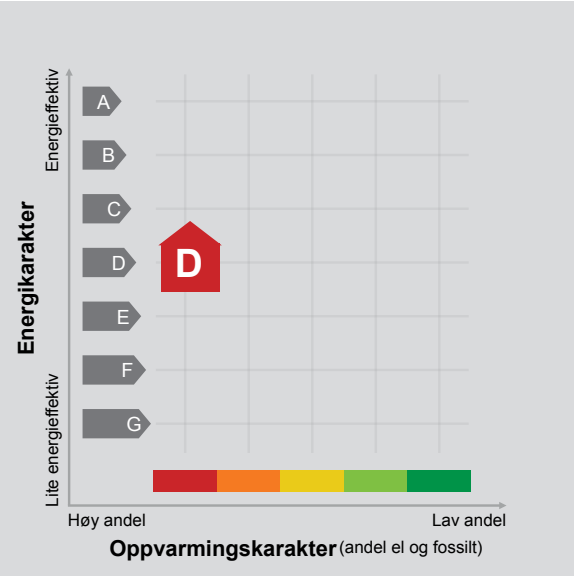
**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81797064
Merkenummer	Energiattest-2025-241911
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Haugerudhagan 80	81797064	H0108	0	0	9
Haugerudhagan 80	81797064	H0109	0	0	8
Haugerudhagan 80	81797064	H0110	0	0	7

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

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

Areal yttervegger	11 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m²
Oppvarmet BRA	35 m²
Totalt BRA	35 m²
Oppvarmet luftvolum	86 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	75,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,72 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	70,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,5 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	139,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 977 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	170,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 599 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	170,76 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 977 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 977 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 977 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260027
Addresse	Haugerudhagan 80		
Postnr.	0673	Sted	OSLO
Selgers navn	Adrian Benjamin Røstad		

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

Navn på fullmektig:

Ole Anders Teslo

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

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

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

Vi har serviceavtale - jevnlig vedlikehold og utbedringer etter behov.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Protan AS

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

Beskrivelse:

Noe skjevhet i gulv på kjøkkenet, noe knirkelyd enkelte steder.

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært utbedring av råteskader i treverk på fasade.

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

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

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
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

Beskrivelse:

Garasjeanlegg under bygget.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

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

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:

Pga økte vann- og avløpsgebyrer, samt en økning i vedlikeholdskostnader, er det besluttet at felleskostnadene skal øke med 12% fra og med februar 2026

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært utbedring av råteskader i treverket på byggets fasade.

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

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 og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 20.01.2026

Signert av *Adrian Benjamin Røstad*

Initialer selger:
A R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER
for Haugerudhagan Borettslag.

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

§ 1 FORMÅL

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

§ 2 GENERELT

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

§ 3 RO

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

§ 4 FELLESAREALER

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

§ 5 SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere.

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

§ 6 DYREHOLD

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

§ 7 BLOMSTERKASSER PÅ VERANDAEN I LEILIGHETER

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

§ 8 BYGGVERK I HAGER

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

§ 9 SKILTING/NØKLER

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

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

§ 10 BILKJØRING OG PARKERING

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

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

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

§ 11 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

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

§ 12 INNMELDING AV FEIL

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

§ 13 ERSTATNINGSANSVAR

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

§ 14 AIRCONDITION OG VARMEPUMPER

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

§ 15 BRUK AV GRILL

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

Se også: www.haugerudhagan.no

Nabolagsprofil

Haugerudhagan 80 - Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Offentlig transport

Haugerud Linje 2	5 min 0.4 km
Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	6 min 0.4 km
Trosterud T-bane, buss	13 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.8 km
Helsfyr T-bane, buss	9 min 4.1 km

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	18 min 1.1 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	22 min 1.6 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	21 min 1.7 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	20 min 1.7 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

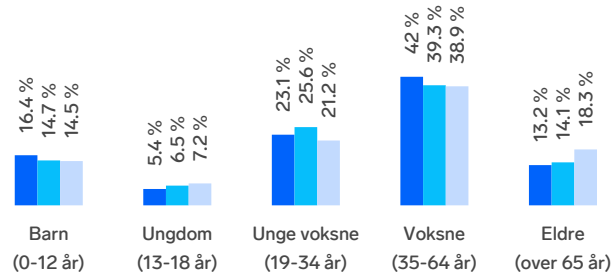
Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km
Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Kiwi Trosterud	12 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

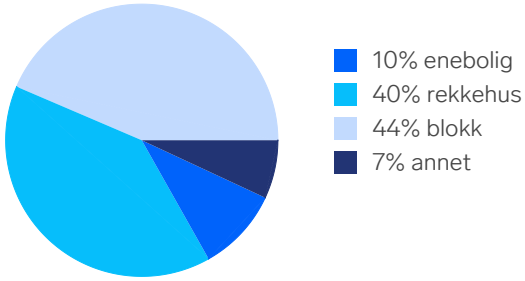
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Gateparkering
Lett 86/100

Sport

Haugerud idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...	8 min 0.6 km
Haugerudtunet sandvolleyball/basket Ballspill	9 min 0.6 km
Fresh Fitness Haugerud	7 min
SATS Hellerud	14 min

Boligmasse



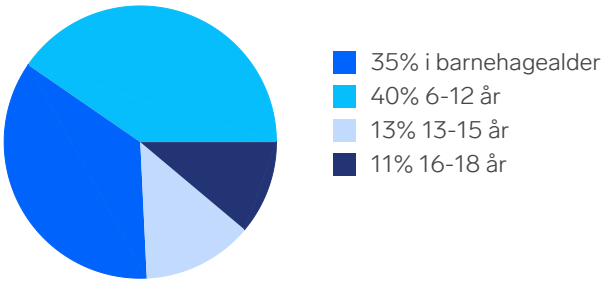
«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

Sitat fra en lokalkjent

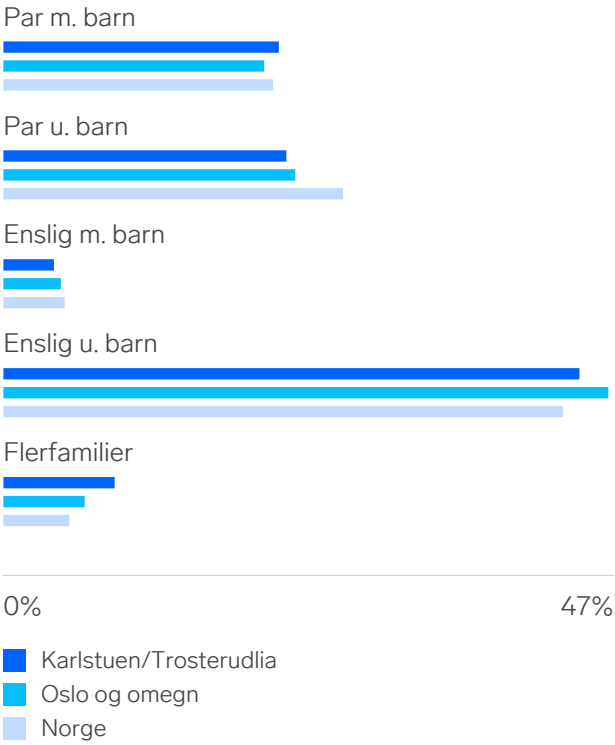
Varer/Tjenester

Haugerud Senter	7 min
Trosterud Apotek	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



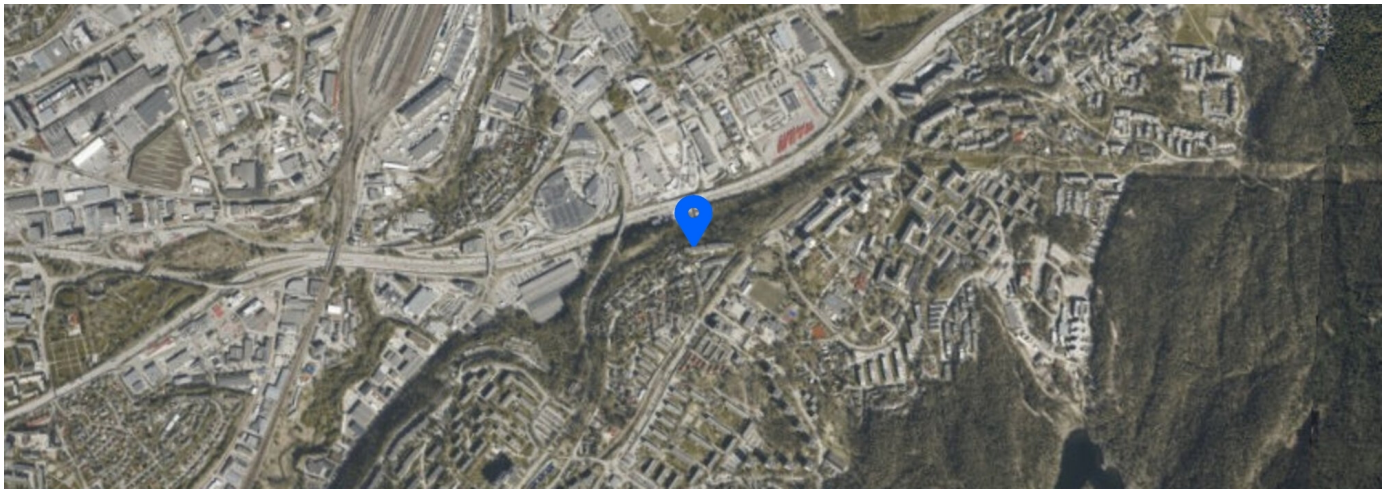
Familiesammensetning

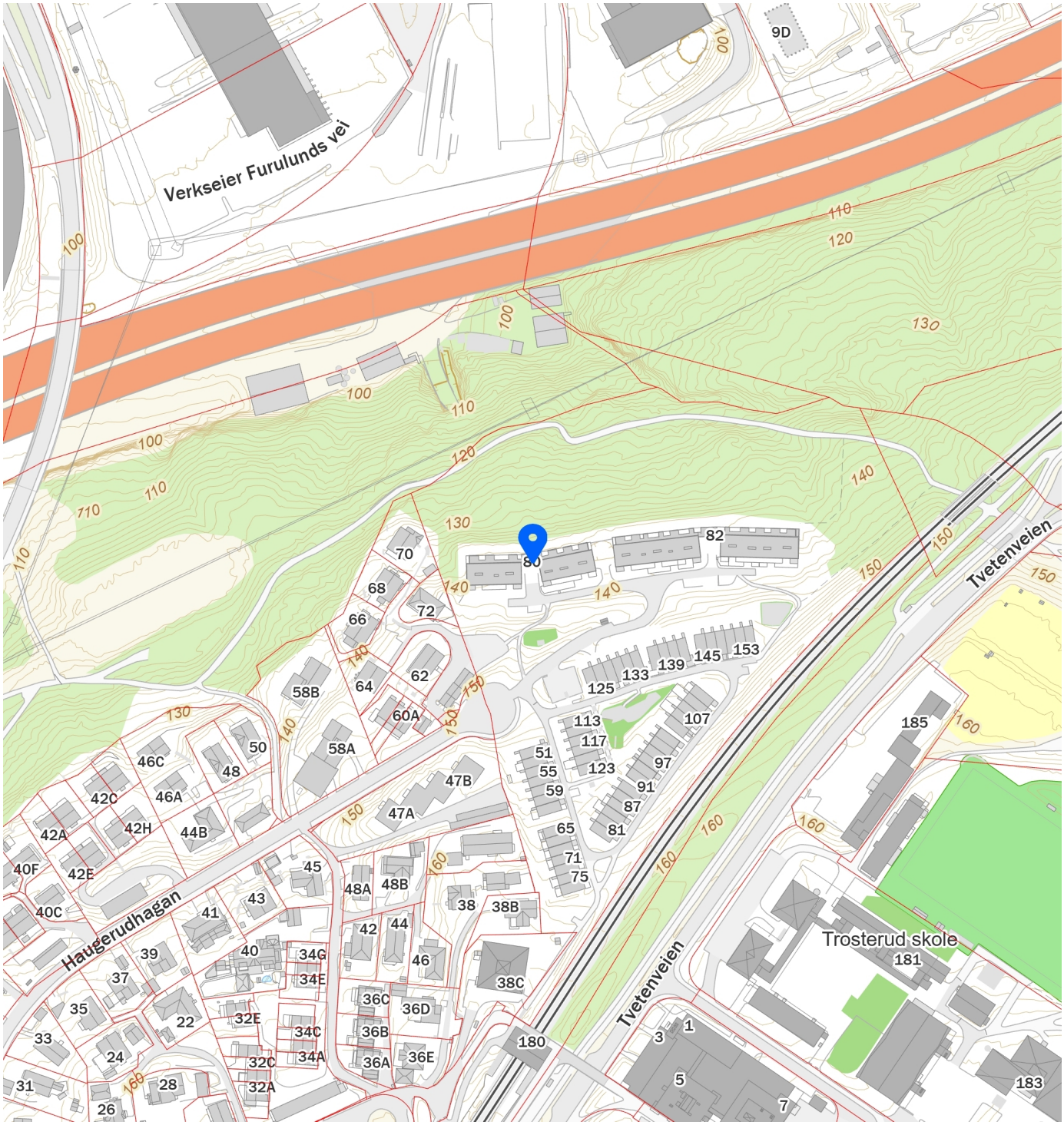


Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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





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

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGERUDHAGAN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 990253331
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 17:12 til 3. mai kl. 17:12.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

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:**
> Sondre K. Steigen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Marius Møller er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749

Styrets innstilling

Fastsettelse av honorarer

Minimer saken

Beskrivelse

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 294749,-.

Forslaget innebærer en økning på 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen.

Styrehonoraret forutsettes å være kompensasjon for det ordinære styrearbeidet, slik som deltakelse på styremøter med forberedelser og etterarbeid, behandling av styrets saker etc. Noen ganger oppstår spesielle saker som må følges opp særskilt, typisk i forbindelse med større rehabiliteringsarbeider.

I løpet av styreperioden har vi også løst opp i noen nabotvister hvor styret har fungert som meklere. Dette er ikke i utgangspunktet styrets ansvar, men noe vi har påtatt oss for fellesskapets beste.

Vi gjennomfører styremøter hver måned samt deltar på befaringer, innhenter tilbud, kontakt med beboere via tlf , mail og personlig fremmøte osv. Kan nevne at det er mottatt og besvart ca 1100 mail siden forrige årsmøte.

Ønsker også å henvise til vedlegg for mer utfyllende rundt styrets arbeid inneværende periode.

Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forslag

Styrets godtgjørelse settes til 294 749.-

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

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **15**
Antall blanke stemmer: **15**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse justeres med kr 7 749 ,- til totalt kr 294 749.- = 2,7 % fra fjorårets honorar. Ref. SSB og konsumprisindeksen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse holdes på 287 000,- som tidligere år.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **38**
Antall stemmer for vedtak 2: **22**
Antall blanke stemmer: **15**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

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

I år er det tre styremedlem til valg.

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

Alle tre som er på valg har stilt seg til disposisjon for å å fortsette i sine verv, i tillegg har tre kandidater også meldt seg, noe som er gledelig med tanke på å sikre en gradvis rotasjon og sikre nye friske tanker til styret uten at det går ut over kontinuitet og opplæring av styret.

Valgkomiteens innstilling er basert på dette samt tilbakemeldinger fra beboere.

Borettslaget har lenge ønsket en styresammensetning som er blandet mellom eiere fra blokkene og rekkehusene, samt tilnærmet lik fordeling av kvinner og menn.

Valgkomiteen har derfor kommet frem til følgende innstilling:

Styremedlemmer:

-Marius Møller (nestleder, Haugerudhagan 80, velges for to år)

-Kristina Decman (Haugerudhagan 82. Velges for to år)

-Barkha Agrawal (Haugerudhagan 131. Velges for to år)

Vararepresentant:

-Marthe Holtmo (Haugerudhagan 137, velges for ett år)

I valgkomiteen Trine Berglie Spjeldnæs

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Barkha Agrawal (36 stemmer)
Kristina Decman (32 stemmer)
Marius Møller (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Barkha Agrawal
Kristina Decman
Marthe Holtmo
Svein Adrian Høyen Lyngstad
Marius Møller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marthe Holtmo (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marthe Holtmo

7. Pergola

I rekkehusene ville det vært fint med noe tak (kanskje a'la pergola?) over verandaene på begge sider mtp. beskyttelse mot regn, snø og vind ved bruk av verandaene både til opphold og oppbevaring - man kan ikke engang la putene ligge ute. Og det finnes forskjellige typer pergola-tak som kan bestilles og monteres mot veggene til gunstige priser.

Styrets innstilling
Styret mener at forslaget vil innebærer en stor og kostnadskrevende fasadeendring, som vil legger til grunn at vil være søknadspliktig. Styrets vurdering er at dette ikke bør prioriteres foran annet nødvendig vedlikehold i borettslaget på nåværende tidspunkt. Vi har også sett hen til at det for å sikre et helhetlig og rent uttrykk i borettslaget bør være en forutsetning at alle går får en lik løsning, som vil innebære store kostnader. Vi ser samtidig at det kan være behov for løsninger som kan forebygge fremtidige skader på terrasser i både rekkehus og blokker, men vi mener da at dette kan løses på en mindre omfattende måte. Vi trenger derfor mer fleksibilitet i prosessen, og ønsker ikke å binde oss til en pergola-løsning. Vi viser for øvrig til forslag nummer 10 som gjelder både blokker og rekkehus, der vi går inn for at vi skal igangsette et prosjekt for overbygging av terrasser både i toppetasjene i blokkene og begge sider av rekkehusene, ved å innhente pristilbud, undersøke nødvendige byggesøknader, samt presentere endelig kostnadsfordeling og gjennomføringsplan før prosjektstart. Dette forslaget er mer generelt og gir dermed større fleksibilitet, samtidig som det ivaretar de fordelene som det ovennevnte forslaget innebærer.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil undersøke muligheter for et overbygg mer generelt, både for blokker (4.etasje) og rekkehus
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**

Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Renovere tak rekkehus

Dessverre er det på tide å renovere tak på rekkehus. Vi fikk lekkasje i høst som gjentok seg flere ganger og gutta måtte komme tilbake gang på gang for å tette det. De tok også en runde med befaring i vår rekke og konklusjonen var at hos oss var det verst (kanskje fordi alle som må opp går inn fra vår side som jeg egentlig flere ganger har hatt lyst å klage på, særlig at det aldri kommer noe forvarsel!), men generelt trenger alle takene på hele rekken renovering. Regner med det samme på andre rekker. Det skulle bli rapportert til styret, men siden jeg ikke har hørt noe om det etter på, så informerer jeg alle om det her. Takene våre er rett og slett gamle og i dårlig tilstand.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det er behov for å gjøre noe med takene våre. Dette både i blokker og rekkehus. Vi ønsker derfor å gå videre med å utrede ulike løsninger, som senere vil bli presentert for andelseiere før nærmere beslutning tas. Se forøvrig også neste sak som skal stemmes over (sak 9).

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vil undersøke mulige løsninger for utbedring og innhente priser.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Ekstra etg. rekkehus

Forslag om å vurdere muligheten for å bygge en ekstra etasje i rekkehusene.

Kostnadene for utbyggingen skal kun belastes rekkehusenes andel, og leilighetseiere vil ikke påføres ekstra kostnader.

Styrets innstilling
Dette er et påbygg/tilbygg, samt fasadeendring og dermed kreves 2/3 flertall på en GF.

Dette var oppe til ekstraordinær GF 03/09-15 hvor følgende ble stemt over:

Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til følgende forslag: Styret gis fullmakt til å iverksette bygging av en ekstra etasje på alle rekkehus i form av et skråtak. Denne fullmakten gis med forbehold om at et tilbud fra et akseptabelt firma kan fremskaffes innenfor lånerammen på 25 millioner samt at utbyggingen godkjennes av plan- og bygningsetaten. Lånet og øvrige kostnader ved utbygging skal i sin helhet belastes de 53 rekkehusene i borettslaget

Det ble ikke vedtatt med avstemmingen: 58 mot forslaget og 18 for.

Styret er klar over at det må gjøres noe med takene til rekkehusene og blokkene. Det er flere muligheter her og vi ønsker å utrede flere mulige løsninger. eks på noen som har vært diskutert:

1. Flatt tak uten tilbygg som i dag på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

2. Lite helling på takene for at å minske fremtidige vannskader og at smeltevann renner lettere av på både rekkehus og blokker. Kostnad fordeles på alle beboere.

3. Ny etasje med skråtak løsning på rekkehus og løsning 1 eller 2 på blokkene. Kostnad for ny etasje med skråtak løsning fordeles på 53 rekkehusandelene og løsning 1 eller 2 på blokkene fordeles på alle andelseiere.

Vi ønsker ikke å låse oss til en av disse før alle muligheter er utredet og vurdert opp mot hverandre da dette er en potensiell vesentlig stor endring av borettslaget. Det må også utredes hvordan kostnader ved et slikt prosjekt evt skal fordeles da det *kan* være behov for en vedtektsendring.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret ber om fullmakt av GF om å lage et prosjekt med tak-situasjonen. Legge inn tid og ressurser på å finne beste løsning og legge disse alternativene frem for fremtidig GF for å fatte endelig vedtak på løsning.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Inngangstak/skjermtak i 4. etasje/hagedør rekkehus

Inngangstak/skjermtak over balkongdør i 4 etasje, (evt hagedør i rekkehus). Det beskytter mot vannskader, generelt vær og vind, og at vi kan lufte uten å risikere store skader. Takene kommer i plast, metall og diverse materialer of prisklasser som sikker kan egne seg. Installeres enkelt.

Styrets innstilling
Dette forslaget var tidligere til vurdering av årsmøtet i 2021. Det ble da vedtatt at det skulle undersøkes muligheter for glasstak, men tiltaket viste seg å være ansett som en fasadeendring som var søknadspliktig hos kommunen. Dette begrenset styrets mulighet til å gi et tilbud til beboere slik det var vedtatt.

Styret mener fortsatt at forslaget er positivt for å forebygge skader, samtidig som vi er noe usikre på om tiltaket vil bryte med helheten da mange allerede har montert markiser etc.

Styret er positive til å gå videre med saken. I tillegg er lignende forslag som nevnt vedtatt av tidligere årsmøte. Vi ønsker å ta en endelig beslutning i saken dersom kommunen godkjenner forslaget som en slik fasadeendring, men ønsker fullmakt av GF til å iverksette grundigere utreding og innhente priser etc som vil bli lagt frem for fremtidig GF for endelig godkjenning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret går videre med saken med de premissene som er nevnt over
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **20**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Automatisk døråpner

Blokkene: Automatisk døråpner. Dørene er tunge å åpne, og krevende å håndtere med barnevogn. Gjelder også ytterdør ved svalgangen, for det er da to tunge dører som skal åpnes. Tenker også at dørene er vanskelige for ulike aldersgrupper og andre som har vanskeligheter med å åpne tunge dører.

Styrets innstilling
Det er kommet flere tilbakemeldinger på at dørene er tunge og låsene slitte. Vi har fortløpende vedlikeholdt og byttet låssylindre på dørene vi har.

Det ble undersøkt tilbake i 2018 om skulle bytte disse dørene til automatiske dører med brikke for åpning. Det ble da vurdert som ikke gjennomførbart grunnet den gangs teknologi og pris. Dette har nok endret seg betraktelig på 7 år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret er positive til forslaget og ber GF fatte vedtak på at styret kan utrede dette videre. Om det beløper seg oppad til kr 200 000 kan prosjektet gjennomføres ved å benytte oppsparte midler uten nytt låneopptak. Ved høyere kostnad eller andre hindringer rundt HMS stoppes prosjektet og blir evt tatt opp på neste GF.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **17**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Pris på lyssetting

Lyssetting av gangveien fra HH 80 og opp til snuplassen samt fra enden rekkehusene mot skogen.

Styrets innstilling
Styret er allerede i gang med dette arbeidet i forbindelse med utbedring av stien gjennom skogen nedenfor rekkehusene. Vi har også kontaktet kommunen for mulig samarbeid/deling av kostnader. Vi mener dette vil være til stor hjelp for beboere som benytter denne stien.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret fortsetter sitt arbeid med dette.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Haugerudhagan 80
0673 OSLO
Gnr./Bnr.: 141/36
Andelsnr. : 8
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 39 m² (BRA-i: 35 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 39 m²

Befaring

Befaringsdato: 29.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

André Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

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. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

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.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.01.2026
Referansenummer	15078836
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0027
Hjemmelshaver/selger	Adrian Benjamin Røstad
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Adrian Benjamin Røstad
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-10 °C
Rapportdato	02.02.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Haugerudhagan 80
Postnummer/sted	0673 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	141/36
Andelsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 37903 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2006		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Haugerudhagan Borettslag beliggende i bydel Alna, Oslo Kommune. Borettslaget består av 161 andelsleiligheter og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, sykkelstativer, lekeapparater, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer samt underliggende garasjeanlegg. Bygningen har grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner og skillende dekker hovedsakelig av betongkonstruksjoner. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende panel samt fasadeplater. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 38db og Yale doorman kodelås. Terrassedør med karmer av tre og to-lags glass fra 2018. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggeår. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad og i stue/kjøkken.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles svalgang. Leiligheten har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer en bod med adkomst via felles svalgang.

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Innredning	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	9	

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).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

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 som innehar 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. 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, sove, 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)
1.etasje	35	4		39	21
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.	Bod.			Terrasse.
SUM	35	4		39	21
	Total bruksareal: 39 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 35 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderomskabin fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himlingsflate med hvite metallplater. Vegghengt servantskap med høyglans fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Innfelt speil med overbelysning over servant. Dusjhjørne med svingbare glassdører og dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i himling. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

TG 1

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

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2	Overflater vegger	Det registreres riss/sprekker/avskallinger på ett par veggfliser i dusjsonen. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Overflater gulv	Det registreres stedvis avskallinger på enkelte gulvfliser. Forholdet er vurdert til å være av kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. TG2 settes for å belyse risiko.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Tidligere bygningssakkyndig har gjennomført hulltaking, det ble gjort forsøk på visuell kontroll i dette hullet. Grunnet dyp sjakt var det ikke mulig å foreta forsvarlig inspeksjon via dette hullet. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår. Åpen kjøkkenløsning med høyglans fronter. Benkeplater av laminat. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over komfyr. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2024 er plassert på høyre side av oppvaskkum. Lekkasjestopper montert under oppvaskkum.

TG 1

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

Vannrør - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon og avtrekk - Annet

TG i	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
TG 2	Innredning	TG2 gjelder: Det registreres svelleskader på benkeplate over oppvaskmaskin. Oppgradering kan vurderes. Til informasjon: enkelte kjøkkenfronter/skuffer kan med fordel justeres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og fliser. Veggflater med malt tapet og tapet. Himlingsflater med malt MDF panel og hvite himlingsplater. Profilerte og slette innerdører. Garderobeskap på soverom. Mekanisk ventilasjon.

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

Overflater himling - Innerdører - Ventilasjon

TG i	Innerdører	Det registreres noe kloremerker/riper på skyvedør mellom entré og kjøkken. Forholdet er av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Overflater vegger	Det registreres stedvis manglende vedheft på tapet. Oppgraderinger kan vurderes.
	Overflater gulv	Det registreres ufagmessig utførelse på legging av laminatgulv på soverom. Laminatgulvet er lagt med veldig liten overlapp på endeskjøter. Konsekvens er at gulvet kan få sprekker/kortere levetid. Tiltak kan iverksettes ved behov. Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Etasjeskiller - 1.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom.
Etasjeskille av betong.

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

Skjevhetsmåling

TG i	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 12 mm i stue og 10 mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i himling.
Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2024 er plassert i benkeskap på kjøkken. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken kombinert med mekanisk tilluft.
Ventilasjonsanlegg er plassert i entré. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad og stue/kjøkken.

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

Hovedstoppekran

TG 2	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i soverom. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ukjent.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:
Det mangler samsvarserklæringer/dokumentasjon på det elektriske anlegget installert etter 1999. Konsekvens er at det ikke kan verifiseres at el-arbeider er utført iht krav. Det er derfor vurdert til at det er behov for å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra byggeår med brannklasse B30, lydklasse 38db og Yale doorman kodelås. Terrassedør med karmer av tre og to-lags glass fra 2018. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra byggeår.

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

TG i	Vinduer	Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Terrasser / platting på terreng - Terrasse med adkomst via stue

Utgang fra stue til terrasse på 21 m². Terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk/skillevegger av trekonstruksjoner. Utebelysning, stikkontakt og markise.

TGIU	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)	Terrassen er ikke tilstandsvurdert da det var snødekte flater på befaringstidspunktet, noe som gjorde at forsvarlig inspeksjon ikke var mulig. Det ble gjort stikkprøvekontroll av enkelte terrassebord uten at det ble registrert avvik. Grunnet is/snøforhold kan det ikke utelukkes avvik/skader. Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det.
	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei, utgått brannslukkingsapparat. Brannslukkingsapparat må fornyes.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,14-2,39 meter på soverom. 2,17 meter i entré. 2,20 meter på bad. 2,40 meter i stue/kjøkken.

Til informasjon:
Entré og deler av soverom har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 20.01.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

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.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

Vedtekter

for Haugerudhagan Borettslag, org nr 990 253 331

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten gjelder også utvendige låser og dørhandtak, og kostnaden med eventuelle reparasjoner av disse er beboers ansvar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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