Garver Ytteborgs vei 101, 0977 OSLO



PROPR.NO

Selger
Calin Voicu
99549931

Prisantydning
2 950 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 102 Bnr. 654 Andelsnr. 710

Lys, romslig og sydvendt 1-roms andelsleilighet, med 7m2 balkong og heis. God planløsning. Haugenstua.

PRISANTYDNING
kr 2 950 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 137 896 kr

TOTALPRIS
kr 3 087 896 kr

FELLESKOST/MND
kr 3 574 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
31kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
2kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
7kvm

ETASJE
6

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
132 037kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1968






BYZANTIUM


BYZANTIUM
330-1453









Entre



Entre utsikt stue





Entre utsikt sovealkove











Entre utsikt sovealkove



Sovealkove



Sovealkove









Balkong 6 etasje












Haugenstua
G
SAND

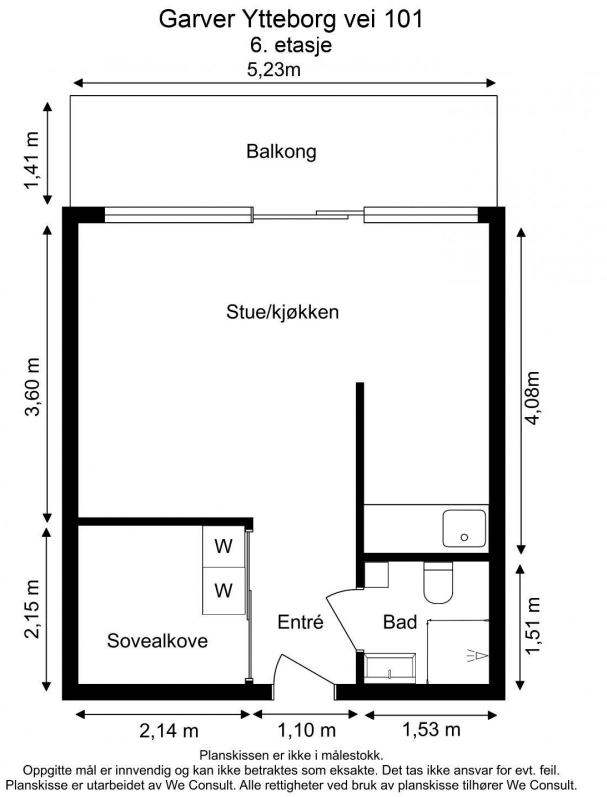

Spor
Track
2
Spikkestad
11:55
Haugenstua
Billetter Tickets


KAFE
STUA


KIWI mini pris 7-23
KIWI mini pris 7-23


GREEN STORAGE
REMA 1000
7-23
REMA 1000
FITNESS 24 SEVEN
FITNESS 24 SEVEN
Prisskutt 50%
BINGO
REMA 1000
APOTEK 1
Lyca


KIWI
mini
pris
7-23
KIWI PRESSER PRISENE!
BILLIG GRILL-
OG SOMMERMAT
KIWIs PRISLOFTE
"VI GIR OSS



Planskisse: Garver Yteeborg vei 101, Oslo 0977 1 rom leilighet med alcov og balkong

Om boligen

1 roms leilighet i 6. etasje består av entre, bad, stue, alkove, kjøkken og balkong.
Bod på 2 kvm tilhørende leiligheten finnes i 1. etasje. Tregulv i hele leiligheten unntatt badet som er flislagt.
Kjøkken med oppvaskmaskin og komfyr inkludert.
Felleskostnader nedbetaler felles gjeld,tv og internett fra Telenor, varmt vann til oppvarming i form av radiatorer og forbruk til dusj/kran etc.
Borettslaget har utleie av parkeringsplasser med og uten lader.

Beliggenhet

Leiligheten ligger 400 meter fra Haugenstua stasjon med togavgang hvert 15. min
Togreisen til Oslo S tar 15 min. Busstopp Smedstua ligger 2 min fra leiligheten hvor buss 65,67 og 345 og flybussen stopper.
Kiwi, Rema 1000 og andre butikker finnes i radius 400 m Treningssenter finnes også.

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.

Omkostninger

2 950 000 kr (Prisantydning)
137 896 kr (Andel av fellesgjeld)
---
3 087 896 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 600 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 690 kr (Omkostninger totalt)

---

3 097 586 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)
0 kr (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.

Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket

er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Garver Ytteborg vei 101 0977 Oslo

Leilighet | Byggeår: 1968 | BRA-i: 31 m²

We Consult AS NITO

Kort om rapporten

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

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

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

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 05.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

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

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

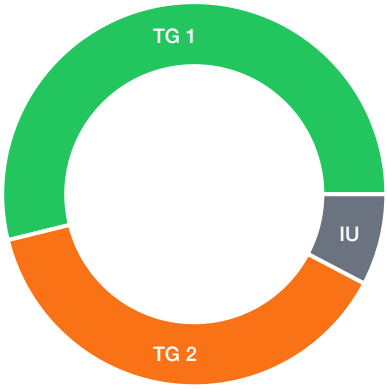
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

TG 2 **Vesentlige avvik (5)**

Vannbåren varme, **Ventilasjon**, **Overflater** (Bad - 6. etasje), **Dører**, **Vinduer**

IU **Ikke undersøkt (1)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 6. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (1)**

Rekkverk og håndløper

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2- lags isolerglass, produsert i 1991.

Vurdering av registrerte avvik

- Vinduene har nådd en alder hvor det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og etter hvert utskifting.
  Konsekvens: Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkongdøren med 2- lags isolerglass, produsert i 1991.

Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsettingsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

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

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 7 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,16 meter. Dekke med terrassebord. Rekkverk i betong og metall. Det er montert utvendig stikkontakt.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 6. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier pusset opp i 2019. Flislagte gulv og vegger. Malte flater i himling. Vegghengt innreding med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett- greps armatur. Speilskap over servant. Vegghengt klosett. Dusj på gulv med glassdører. Mekanisk avtrekk med ventil på vegg.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 6. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert en chip/skade i overflatematerialet på én flis. Skaden vurderes som et lokalt avvik i overflaten. Forholdet kan likevel medføre økt risiko for videre avskalling/slitasje over tid. Skade bør utbedres.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 6. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 6. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 6. etasje - Avtrekk

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Bad - 6. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking er ikke gjennomført grunnet dusjsone tilstøter grenser nabo-/fellesareal. Konstruksjonens oppbygning og tilstand i disse områdene er derfor ikke verifisert.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

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

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannledninger

TG 1

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

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

Spørsmål til eier

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

Vurdering av registrerte avvik

- Det er ikke montert kullfilter på kjøkkenhette. Løsningen gir begrenset ventilasjonseffekt og tilfredsstiller ikke dagens anbefalte løsning for kjøkkenventilasjon. Kjøkkenventilator bør monteres.

Vurderte forhold og avgrensninger

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

Vannbåren varme

TG 2

Type: Radiatorer tilknyttet felles varmtvann.

Spørsmål til eier:
Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurdering av registrerte avvik

- Anlegget er av eldre dato og har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker.
  Konsekvens: Eldre rør og komponenter får med tiden slitasje, og risikoen for lekkasjer eller feil som kan kreve reparasjon. Vedlikehold eller utskifting må påregnes over tid.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ukjent**

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
33 m²	**31 m²**	**2 m²**	**-**	**7 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1968)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
6. etasje	31 m²	-	-	**31 m²**	7 m²
Kjeller	-	2 m²	-	**2 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**31 m²**	**2 m²**	**-**	**33 m²**	**7 m²**

Romfordeling

6. etasje	BRA-i: Sovealkove, Entré, Kjøkken, Stue, Bad
Kjeller	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon kledd med fasadeplater, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Leilighet beliggende i 6. etasje i boligblokk. Adkomst via felles inngangsparti med heis og trappeadkomst. Leiligheten består av stue, kjøkken, bad og sovealkove. Det er utgang fra stue til balkong. Boligen har 2-lags isolerglassvinduer. Oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmtvann.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann. Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Glassfiberstrie og panel.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,48 meter ved stikkprøve i stuen og 2,20 meter på badet.
Avvik kan forekomme.

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

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

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra ukjent dato, samt nyere benkeplate.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller på ca 2 m2.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Nei**

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Andre åpenbare ulovligheter

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

Byggeforskriftene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet, angir en minimumsstørrelse på 15 m³ for soverom. Ved befaringen ble ett av rommene brukt som soverom, men rommets størrelse ble målt til ca. 11 m³. Kravet til romstørrelse er dermed ikke fullt ut oppfylt.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler.

Konsekvens: Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Garver Ytteborg vei 101 0977 Oslo**

Matrikkel: **101, 0301/102/654/0/0**

Eierform: **Andel**

Hjemmelshaver: **Haugenstua Borettslag**

Kunde: **Calin Voicu**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **05.05.2026**

Rapportdato: **07.05.2026**

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

Kilder for oppdraget

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

Utførende

Foretak

We Consult AS
Org.nr. 935658527
https://weconsult.no/

Sakkyndig

Simen Thorp
Bygningssakyndig
E-post: post@weconsult.no
Tlf: 413 51 267

We Consult AS

Om foretaket

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

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

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en

kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

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

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

Selgers og kjøpers ansvar

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

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

Arealer og rombetegnelser

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

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

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

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

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

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

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

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

fare for større skader eller følgeskader.

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

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

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

Vilkår for bruk og opphavsrett

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

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

Egenerklæring

Garver Ytteborgs vei 101, 0977 OSLO

14 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Garver Ytteborgs vei 101	Garver Ytteborgs vei 101	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpt leiligheten i desember 2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har kjøpt leiligheten i desember 2014 og jeg har bodd i leilighet siden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Voicu, Calin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Renovering bad i regi borettslaget 2017

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av alle rør, membran gulv og vegger og nye fliser.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Sans AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2017

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad totalrenovert i regi borettslaget i 2017 Nye vann og avløpsrør i hele leiligheten, membran på gulv og vegger, fliser på gulv og vegger

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bygg Sans AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Borettslaget har behov for utbedring av fasade, tak og utskifting av vinduer. Det er per dd ikke noe vedtak fra generalforsamlingen angående dette. Det ble fattet et vedtak angående fasaderehabilitering ved ekstraordinær generalforsamling 04.04.2024, men dette ble omgjort ved ordinær generalforsamling 22.05.2025.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Calin Voicu	**2026-05-14**

Identification

Calin Voicu

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Calin Voicu	14/05-2026 12:39:22	BankID OIDC High

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Boregler

for

Haugenstua Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen den 23.05.2018. Endret 09.09.2021

Innledning

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

1. Bruk av leiligheten

1.1 Støy

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

1.2 Teknisk utstyr

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

1.3 Radio-, fjernsyns- og parabolantenner

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

1.4 Verandaer, vinduer og markiser

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

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

1.5 Dyrehold

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

2. Bruk av fellesområder

2.1 Bruk av innvendige fellesområder

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

2.2 Bruk av fellesvaskeri

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

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

2.3 Regler for bruk av fellesrommet (lekerommet) i oppgangene

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

2.4 Bruk av sykkelrom

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

2.5 Avfall/Søppel

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

2.6 Grøntanlegg (uteområder)

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

2.7 Parkering og bruk av motorkjøretøy i borettslaget

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

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

3. Andre forhold

3.1 Meldinger, rundskriv, intern avis og annet

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

3.2 Oppgangstillitsvalgt

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

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

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Konstituering - Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamling velger Anders Thorud fra OBOS.

✓ **Vedtatt.**

2. Konstituering - Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

4. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner møteinnkallingen.

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap for 2024

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

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

6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

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

7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

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

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

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

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

8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

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

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

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

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

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

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

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

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

10. Valg av tillitsvalgte

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

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hassan Messaoudi

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

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Hassan Messaoudi

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Ferhat Erman
Meksut Ljumani
Refaat Nour

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

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

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Helene Ødegaard

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

Følgende stilte til valg:
Hamayoon Karamat
Mari Helene Ødegaard

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman
Meksut Ljumani

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Caroline Haugen Roås

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov

12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

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

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Yasemin Topcu Aliassi
Zoltan Berkes
Hamayoon Karamat

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

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

Parkeringsutvalg (1 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Hov
Faisal Javed

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Fredrik Hov
Faisal Javed

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 201.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av revisor

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. november kl. 09:00 og lukker 13. november kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/388

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger Tell som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

22. mai 2025 kl. 18:00, Engel Paradis, Håvard Martinsens Vei 19, 0978 Oslo..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Praktisk info om generalforsamlingen

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

Husk å på forhånd fylle ut og ta med skjema for deltagelse eller deltakelse med fullmakt. Dette for å effektivisere registrering og for å unngå lang kø og unødvendig lang ventetid. Du finner skjemaet i dette heftet. Har du ikke anledning til å delta, kan du gi fullmakt til en fullmektig. Da fyller du ut skjemaet og leverer det til den som skal være fullmektig for deg på generalforsamlingen. Din fullmektig leverer så skjemaet ved registreringen på generalforsamlingen. Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og avgi din stemme i flere viktige saker. Styret håper du leser heftet og deltar ved å bruke din stemmeseddel til å velge det styret du mener best egner seg til å drifte og vedlikeholde borettslaget i det kommende året på vegne av alle 882 andelseier.

Annen informasjon om borettslaget

Styret

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

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vakttelefon/vaktmester

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

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

Vektertjeneste

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

Driftsleder

Driftsleder Ismail Kanat er tilgjengelig på driftskontoret fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne.

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

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

Renhold

Borettslaget har per i dag en avtale med Ren-Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

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

Gjesteparkering

Styret har jobbet med en løsning for å forhindre togpendlere og andre uvedkommende fra å misbruke våre gjesteparkeringsplasser.

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

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

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

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

Nøkler/skilt

Nøkler skal kjøpes hos vaktmester via www.vibbo.no

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

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1412419.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2024- 2025

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

Oppstart november 2024, ferdigstillelse mai 2025

2022 - 2023

Utskiftning postkasser

Oppstart høsten 2022, ferdigstillelse i 2023

2016 - 2019

VVS-prosjekt

Oppstart var i 2016, ferdigstillelse i februar 2019.

2014 - 2015

Forprosjekt vann/ avløp og balkonger

Styret fikk på generalforsamlingen i 2013 aksept for å etablere forprosjekt på vann og avløp samt balkonger. Dette arbeidet er påbegynt i samarbeid med OBOS Prosjekt.

2013 - 2016

Utskiftning av heiser

Oppstart oktober 2013, ferdigstillelse i 2016.

2009 - 2010

Forprosjekt "rehabilitering av fasade"

Forprosjekt rehabilitering av fasade - nye balkonger. Prosjektet ble nedstemt av generalforsamlingen.

2008 - 2010

Rehabilitering av inngangspartiene

Oppstart 2008, ferdigstillelse i 2010

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024
8. Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025
9. Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anders Thorud velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0388 Haugenstua Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. s. 388 - Årsregnskap 2024.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet for 2024.pdf
4. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 600 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000.

Sak 7

Fastsettelse av ekstraordinært styrehonorar for perioden 2022-2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Forslag til vedtak
Ekstraordinært styrehonorar settes til kr 500 000.

Sak 8

Fastsettelse av andre honorarer for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr 490 000.

Sak 9

Annullering av vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinær årsmøte 24.04.2024

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024 annulleres

---

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Ferhat Erman

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

- Meksut Ljumani
- Osman Mahmood
- Refaat Nour

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

- Hamayoon Karamat

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ferhat Erman
- Meksut Ljumani

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

- Caroline Haugen Roås
- Fredrik Hov

Sak 12

Valg av valgkomite og parkeringsutvalg

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

Roller og kandidater

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

- Faisal Javed
- Mari Helene Ødegaard
- Yasemin Topcu Aliassi

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

- Faisal Javed
- Fredrik Hov

Styrets årsrapport

STYRETS BERETNING JUNI 2024– MAI 2025

Nye andelseiere

I 2024 ble det omsatt 71 andeler i Haugenstua Borettslag.

Styremøter 2024/2025

Styret har i perioden avholdt 12 styremøter. Møtene ble avholdt fysisk på styrerommet i Garver Ytteborgs vei 105. Styret vedtar i tillegg en del prekære saker på e-post mellom styremøtene som blir lagt til som sak til førstkommende styremøte for protokollføring.

Driftsleder

Ismail Kanat tiltrådte som driftsleder 01.09.2024 og ble ferdig med 6 måneder prøvetid i februar 2025. Ismail har bakgrunn som byggedrifter og andre håndtverkstjenester. Han har gått igjennom en opplæringsprosess i regi av styret og har kommet godt i gang med sine oppgaver. Arbeidsoppgavene til driftsleder i borettslaget er omfattende og krever mye opplæring og veiledning for å lykkes i rollen. Driftskontoret er åpent fra kl 09:00-15:00 mandag til fredag for beboerne. Henvendelser på epost besvares i driftskontorets åpningstid.

Møter med oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble avholdt 4 møter i perioden; 2 med oppgangstillitsvalgte i Ole Brumms vei og 2 med oppgangstillitsvalgte i Garver Ytteborgs vei. I disse møtene informerer styret om aktuelle saker som drift og vedlikehold, brannsikkerhet og informasjon om gjennomføring av dugnad, i tillegg til deres oppgaver som oppgangstillitsvalgte.

Valg av oppgangstillitsvalgte og vara

Det ble i løpet av høsten 2024 avholdt oppgangsmøter i samtlige oppganger for valg av oppgangstillitsvalgte og vara. I disse møtene ble det i tillegg gitt informasjon om viktige saker fra styret som styrets arbeid, brannsikkerhet, pågående prosjekter.m.m Møtene ble gjennomført av blokkansvarlige som består av representanter fra styret.

Det er én tillitsvalgt i hver oppgang, og én varatillitsvalgt i de fleste oppganger. Kontaktinformasjon til oppgangstillitsvalgte samt vara i din oppgang finner du lett tilgjengelig på oppslagstavlen i heisen.

Dersom du har behov for lån av fellesrommet (lekerommet) eller tilgang til storsøppelrommet, tar du kontakt med oppgangstillitsvalgt i din oppgang.

Blokkansvar

Hver blokk har et medlem fra styret som er blokkansvarlig, og som fungerer som et bindeledd mellom oppgangstillitsvalgt og styret. Blokkansvarlig er ansvarlig for månedlige sjekkrunder og rapportering fra hver blokk og oppgang til styreleder. Ved avvik videreformidles dette til vaktmestere for utbedring eller andre aktuelle håndverkertjenester kobles inn.

Bomiljø

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

er dessverre med på å trekke ned bomiljøet og førsteinntrykket for borettslaget. Styret oppfordrer alle til å bidra til å opprettholde et godt og trygt bomiljø for alle beboere i Haugenstua borettslag.

Drift og vedlikehold

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

Brannsikkerhet

Hver høst gjennomføres det brannkontroll i borettslaget. Firmaet Firesafe besøker alle leiligheter for å sjekke nødutganger på balkongen, bytte batteri i røykvarslere og sjekke avtrekksvifte. Høsten 2023 ble også alle brannslukningsapparater byttet ut fordi de eksisterende var ti år gamle og hadde utløpsdato i 2022. Det ble også etablert nye brannslukningsapparater i samtlige fellesrom/lekerom. Styret følger opp rapporten fra Firesafe ved a˚følge opp de leilighetene som får registrert avvik i form av blokkerte rømningsveier og/eller avtrekksvifte som er direkte koblet til ventilasjonsanlegget.

Dugnad

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

Styrets arbeid

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

Styret har i perioden 2024-2025 hatt ekstra fokus på følgende områder:

Avtale med Telenor på TV og Bredbånd

Dagens avtale med Telenor er Komplett 50 bredbånd samt TV T-WE med 120 inkluderte poeng i tillegg til fast innhold (NRK, TV2 osv). Man bruker poengene til å velge hvilke kanaler eller strømmetjenester man ønsker tilgjengelig, og de som ønsker ekstra poeng kan selv bestille dette på Min Side eller i T-WE app.

Det er fremdeles mulighet til å bestille ny Wifi-rutere til de som ikke har oppgradert til ny versjon fra 2021. Dette er kostnadsfritt.

Beboere som ønsker å bestille ny Wifi-ruter må sende e-post til: 81555520@telenor.com med følgende informasjon:

Eksempel emnefelt: Haugenstua Borettslag: Ønsker ny Wifi-ruter

Navn: .....

Adresse: .....

Bolignummer: ....(H-nummer)

Mobilnummer .....

WIFI-ruteren blir tilsendt i posten.

For mer informasjon logg inn på mine sider på www.telenor.no eller ta kontakt på telefonnummer 815 55 520.

Styret har våren 2025 hatt flere møter med Telenor da de økte prisen på dagens avtale med 79 kr per boenhet per mnd. Dette utgjør kr 836 136 per år for borettslaget. Dette ble ikke akseptert av styret og det jobbes derfor med å lande en ny avtale med Telenor. Styret jobber for å beholde dagens pris og eventuelt en minimal økning, og i tillegg krever styret prisfrys i minimum 18 måneder samt at det gjennomføres en utskifting av wifi-routere til en nyere modell ved behov/bestilling. Det er også forespurt oppgradering av fibersentralene for Telenors regning.

Styret har hatt flere forhandlingsmøter med Telenor og har avtalt et nytt møte 13.05.2025 for å lande en endelig avgjørelse.

Serviceavtale for rørleggertjenester

Borettslaget inngikk i 2021 en serviceavtale for rørleggertjenester med Rørlegger Teknikk AS etter en evaluering av innkomne tilbud i forbindelse med en anbudsrunde.

Beboerne kan også bruke Rørlegger Teknikk AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt to oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024, samt andre mindre oppfølgingsmøter i forbindelse med enkelte vedlikeholdstiltak.

Serviceavtale for elektrikertjenester

Borettslaget har serviceavtale på elektrikertjenester med SMS Electro AS.

Beboerne kan også bruke SMS Electro AS til borettslagets framforhandlede priser.

Styret har hatt flere oppfølgingsmøter med leverandøren i 2024 og 2025 i forbindelse med utbedring av feil og mangler knyttet til Elvias EL-kontroller inne i boligene.

Styret får ofte spørsmål om hvem som har bestilt EL-kontroll. Dette er kontroller som Hafslund/Elvia gjennomfører ca. hvert 20. år i alle boliger i Oslo for å sjekke at det elektriske anlegget i boligene er i henhold til lovverket og ikke utgjør en fare for beboere og naboer.

Styret har hverken bedt om eller kan påvirke slike kontroller.

Vaktmestertjenester

Styret følger opp vaktmesteravtalen kontinuerlig ved driftsmøter og direkte kommunikasjon med vaktmesterne og ledelsen. Det har vært avholdt 4 offisielle oppfølgingsmøter med Bygårdsservice AS i 2024 og planlagt minimum 2 møter i 2025.

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

Renholdsavtale

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

Leverandøren har dessverre ikke levert i henhold til avtalen og styret er i gang med å innhente nye pristilbud fra andre aktører i markedet. Styret forventer utskiftning av leverandør i løpet av 2025.

OBOS-banken

Styret følger nøye med på rentemarkedet og har vært i kontakt med OBOS-banken i forbindelse med rentesats på lån. Renten på borettslagets lån var på 1,9 % i juni 2022. Renten var stabilt lav i flere år, men Norges Bank (sentralbanken) har de siste årene hevet renten kraftig. Renten på borettslagets lån per mars 2025 er på 5,4%.

Styringsrenten for lån har siden mars 2023 økt med 1,5%, og ligger på 4,5% per 01.04.2025.

Prosjekter og større vedlikeholdsarbeid

Istandsetting av tilfluktsrom

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

Prosjektet innebar utskifting av eksisterende sanitærutstyr. Det vil si toaletter, pissoarer, håndvasker, utslagsvasker, dusjhoder og slanger. I tillegg ble låssylindere til dørene skiftet til ILOQ-sylindere som er tilsvarende lås som sitter på gitterportene i 1.etg. Dette ble gjort for at den samme nøkkelen som åpner gitterporten kan åpne tilfluktsrommene, slik at tilgangen er enkel om det skulle være behov for å benytte seg av disse rommene. Det er også satt opp ny skilting til tilfluktsrommene både utvendig og innvendig.

Styret jobber videre med generell overflatebehandling av vegger og tak i tilfluktsrommene i 2025, og eventuelt andre nødvendige tiltak.

Utendørs treningspark

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

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

Utvidelse av strømkapasitet i parkeringshuset

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

Høsten 2024 ble dette arbeidet påbegynt og all infrastruktur ble ferdigstilt i april 2025.

Det ble etablert nytt fordelingsskap i 3. etasje og ny 400V-kabel er innlagt i parkeringshuset. All infrastruktur til hver enkelt parkeringsplass ble også ferdigstilt samtidig. Dette gjør at de som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass enkelt kan bestille dette uten å måtte bytte parkeringsplass med tilhørende gebyr fra OBOS.

Varmekabler innkjøring til parkeringshuset

Styret mottok flere klager på manglende varmekabler i innkjøringen til 3. etasje og taket på parkeringshuset. Dette skapte tidvis store utfordringer for inn- og utkjøring i vinterhalvåret. Samtidig som gravearbeid foregikk i forbindelse med utvidelse av strømkapasitet ble dette arbeidet gjennomført. Dette sparte borettslaget for ekstra kostnader til rigg og drift ettersom anleggsmaskiner allerede var på plass.

Ladestasjoner

Styret etablerte 12 nye ladestasjoner på P1 ved blokk 6 i desember 2024, og det ble benyttet eksisterende infrastruktur uten å oppgradere strøminntaket.

Styret følger med på elbilparken i borettslaget, og ved behov etableres det flere ladestasjoner. Det er fortsatt noen ledige parkeringsplasser med ladestasjon i Ole Brumms vei.

Leverandør av ladetjenester

Styret jobber med å innhente pristilbud fra forskjellige leverandører av ladetjenester vår/sommer 2025. Styret ønsker at beboerne får en avtale med spotpris for strøm slik at prisen følger markedets pris. Da kan beboerne velge selv å lade når strømprisen er billigst. Styret kommer med mer informasjon når avtale er inngått.

Gjenstående eldre belysning i borettslaget

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

Områder som fortsatt har gamle lyskilder er: bodområder, tilfluktsrom, tekniske rom, sport/sykkelbod, søppelrom, pullerter foran inngangsparti, heissjakt, heismaskinrom, vifterom og de fleste lekerom/fellesrom.

For å sikre tilgang til lyskilder inntil utskiftning er fullført, ble det kjøpt inn en liten buffer av gamle lyskilder til lager før lagrene hos grossistene gikk tomme.

Prosjektgruppa i styret har kartlagt alt av gjenstående gammel belysning.

Kravspesifikasjon for prosjektet er utformet for type belysningsarmatur og ønsket styring pr. sone/rom. Slik styring er viktig for energibesparing, og er en kostnad som borettslaget vil spare inn innen kort tid. All gammel belysning skiftes til LED som vil gi en ytterligere kostnadsbesparing for borettslaget.

Prosjektgruppen har gått tilbudsbefaring med flere leverandører. Målet er at prosjektet ferdigstilles i 2025.

Kollapset avløpsrør i Ole Brumms vei 20

I juli 2023 kollapset et avløpsrør som følge av uværet HANS.

Rørsystemet ble sjekket av rørlegger, kamerainspeksjon ble utført, det viste seg at en del av hovedavløpsrøret fra blokk 3 mot sykkelveien hadde kollapset.

Dette medførte tilbakeslag i kjelleren som førte til at kjelleren ble overfylt med kloakk.

Arbeidet med tømming og sanering av kjelleren ble satt i gang umiddelbart.

Utbedring av skaden/avløpsrøret krever graving fra blokk 3 mellom trærne og videre til nærmeste offentlig kum ved sykkelveien, avløpsrøret måtte skiftes og arbeid ble utført i mars 2025. Samtidig ble den 50 år gamle hovedvannledningen fra offentlig kum og inn til inntaket til blokken skiftet. Denne går i samme grøft som avløpsrøret og det ble derfor kostnadsbesparende å utføre dette arbeidet samtidig.

Oppussing av driftskontoret

Sommeren 2024 ble driftskontoret pusset opp da dette var gammelt og slitt. Det ble samtidig gjort endringer i utformingen av driftskontoret, samt nytt gulv og maling. Belysning ble samtidig oppgradert til LED og tilpasset arbeidsplassen. I tillegg ble det innkjøpt nyere kontormøbler som hev/senk-pult, datautstyr med mer. Styrerommet ble også malt i prosjektet.

Dørene inn til gangen, driftskontoret og styrerommet ble skiftet til bredere dører for å ivareta universell utforming slik at rullestolbrukere kommer inn uhindret. Dørtersklene ble også tilpasset for enklere tilkomst for denne gruppen.

Den gamle inngangsdøren til driftskontoret ble gjenbrukt i bytte av bakdøren mot bodområdet og WC som tilhører driftskontoret. Toalettrommet ble også oppgradert med nytt toalett, ny vask og maling.

Elektrisk anlegg i fellesarealer

Etter en anbudsrunde med flere ulike leverandører bestilte styret elektrikertjenester fra SMS Electro for gjennomgang og termografering av samtlige fordelingsskap og EL-tavler i hele borettslaget. Arbeidet ble utført april 2025. Dette ble gjort for å avdekke og utelukke varmegang og eventuelle feil i det elektriske anlegget for å forhindre mulighet for strømstans og brann i sikringsskapet. Nesten halvparten av alle branner i Norge er knyttet til elektrisitet, og en EL-kontroll/EL-sjekk kan være livsviktig. Statistikk viser at et anlegg som blir regelmessig kontrollert har en vesentlig lavere ulykkefrekvens enn anlegg som ikke kontrolleres. Oppfylling av forskriftens sikkerhetskrav på elektrisk fellesanlegg er styrets ansvar. Forrige gjennomgang ble utført i 2020 og myndighetenes anbefaling er gjennomgang hvert tredje år.

Fasaderehabiliteringsprosjektet

Vedtaket fra ekstraordinær generalforsamling 24.04.2024 er inntil videre satt på vent og reversering av vedtaket tas opp som egen sak i denne generalforsamlingen.

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

Styret takker engasjerte ildsjeler/beboere i borettslaget for sitt bidrag til styret, ettersom deres bidrag har vært med på å skape et stort engasjement i media og blant politikere.

Den 12.02.2025 fikk styret et brev fra Plan- & Bygningsetaten (PBE) med behov for tilleggsdokumentasjon i forbindelse med fasadeprosjektet. Brevet er lagt ut på Vibbo og det kan også leses i byggesaken på PBEs nettsider under saksnummer 202461985.

Dessverre ble tilbakemeldingen fra PBE nedslående for borettslaget. De har avvist store deler av tiltakene som i utgangspunktet ble godkjent av Byantikvaren (BYA) i deres forhåndsuttalelser.

Oppsummering

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

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

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

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

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

Avklaringsmøte PBE

Styreleder og nestleder deltok i et avklaringsmøte med PBE sammen med arkitekt, DVS Entreprenør og Millab Consult den 10.03.2025.

Styret opplevde at PBE var veldig strenge med sine krav og reagerte derfor kraftig på behandling av saken. Det gjelder spesielt tiltak som tidligere har vært godkjent, men som nå ble avslått.

Styret opplevde at PBE hadde bedre forståelse for prosjektet og styrets frustrasjon mot slutten av møtet, og de forsikret at saken skulle prioriteres og videre byggsaksgebyrer skulle unngås.

Erfaringsmessig tar saksbehandling av slike prosjekter inntil 5 måneder, men styret håper at PBE oppfyller løftet om prioritert saksbehandling.

Styret jobber videre med å svare ut alle de punktene PBE uttalte seg om og gjør klar tilleggsdokumentasjon sammen med arkitekt før dette sendes til PBE.

Styret vil komme med oppdatert informasjon når dette er tilgjengelig.

Veien videre

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

Når styret har kommet frem til en overkommelig løsning vil det bli kalt inn til nye informasjonsmøter hvor beboerne får informasjon om status og fremdrift i saken og kostnadene knyttet til det nye løsningsforslaget. Løsningsforslaget vil da nøye gjennomgås slik at alle er tilstrekkelig informert. På informasjonsmøtet vil også avstemmingsprosessen nøye forklares slik at alle er forberedt for en fremtidig ekstraordinær generalforsamling. Styret har fått mange gode tilbakemeldinger med forbedringspunkter for fremtidige generalforsamlinger. Disse tas til etterretning, og styret vil etterstrebe å imøtekomme forbedringsforslagene i fremtiden.

Styret kommer til å informere beboerne fortløpende om fremdrift og eventuell ny informasjon rundt fasadeprosjektet.

Oppsummering av styrets arbeid

Nåværende styre har selv stått for prosjektledelse og prosjektbeskrivelse inkludert kravspesifikasjon på alle prosjekter som ble utført i 2024-2025, samt bidratt effektivt og faglig tungt i det pågående fasadeprosjektet.

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

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

Til generalforsamlingen i Haugenstua Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Haugenstua Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**7 459 886**	**5 830 688**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 695 542	-1 607 549
Tilbakeføring av avskrivning	17	1 158 188	968 701
Tillegg salgssum anl. midler	17	0	11
Fradrag kjøpesum anl.midler	17	-568 455	-1 065 325
Tilegg for nye langsiktige lån		0	53 147 585
Fradrag for avdrag på langs. lån	21	-2 614 887	-49 785 836
Innsk. øremerk. bankkto		-38 208	-28 389
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 632 180**	**1 629 198**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**10 092 064**	**7 459 886**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	12 544 914	9 967 153
Kortsiktig gjeld	-2 452 847	-2 507 267
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**10 092 067**	**7 459 886**

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	56 722 279	48 544 205	57 372 000	60 176 000
Garasjer	10	1 915 249	1 893 205	1 550 000	1 550 000
Parkeringsplasser	11	1 389 594	1 346 625	1 050 000	1 050 000
Ladeinntekter EL-bil		777 350	1 034 612	800 000	800 000
Andre inntekter	3	630 808	191 120	140 000	1 275 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**61 435 280**	**53 009 767**	**60 912 000**	**64 851 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-372 276	-606 081	-965 000	-965 000
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Avskrivninger	17	-1 158 188	-968 701	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-36 000	-41 500	-35 000	-50 000
Andre honorarer		-490 000	-490 000	-490 000	-490 000
Forretningsførerhonorar		-594 305	-564 390	-599 000	-629 000
Konsulenthonorar	7	-177 029	-90 127	-350 000	-450 000
Kontingenter		-176 400	-176 400	-176 400	-176 000
Drift og vedlikehold	8	-5 435 976	-9 959 450	-5 355 000	-7 667 000
Forsikringer		-1 849 403	-935 165	-1 572 000	-1 900 000
Kommunale avgifter	9	-10 358 807	-8 916 959	-10 294 000	-11 800 000
Garasjer	10	-2 485 069	-480 474	-1 700 000	-300 000
Parkeringsplasser	11	0	-5 896	0	0
Energi/fyring	12	-13 057 134	-13 405 222	-15 300 000	-15 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 718 521	-2 627 527	-2 760 000	-2 850 000
Andre driftskostnader	13	-6 176 075	-5 570 833	-5 902 500	-6 139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-45 685 183**	**-45 438 725**	**-46 398 900**	**-49 316 000**
DRIFTSRESULTAT		**15 750 097**	**7 571 042**	**14 513 100**	**15 535 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	14	286 981	163 116	0	0
Finanskostnader	15	-11 341 535	-9 341 707	-3 343 000	-11 221 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-11 054 554**	**-9 178 591**	**-3 343 000**	**-11 221 000**
ÅRSRESULTAT		**4 695 542**	**-1 607 549**	**11 170 100**	**4 314 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 607 549		
Reduksjon udekket tap		4 695 542	0		

HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 515 571, KUNDENR. 388
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	16	70 757 000	70 757 000
Tomt		3 821 804	3 821 804
Andre varige driftsmidler	17	1 194 105	1 783 838
Aksjer og andeler	18	39 800	39 800
Miljøbankkonto, øremerket		1 117 033	1 335 461
Langsiktige fordringer		43 579	43 579
SUM ANLEGGSMIDLER		**76 973 321**	**77 781 483**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 400	71 459
Forskuddsbetalte kostnader		1 209 596	519 292
Andre kortsiktige fordringer	19	1 945 642	1 540 975
Driftskonto OBOS-banken		2 147 717	2 086 164
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 045	0
Sparekonto OBOS-banken		7 220 514	5 749 263
SUM OMLØPSMIDLER		**12 544 914**	**9 967 153**
SUM EIENDELER		**89 518 235**	**87 748 636**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 882 * 100		88 200	88 200
Udekket tap	20	-140 807 235	-145 502 778
SUM EGENKAPITAL		**-140 719 035**	**-145 414 578**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	21	209 008 404	211 623 291
Borettsinnskudd	22	17 679 300	17 679 300
Annen langsiktig gjeld	23	51 020	51 020
Avsetning bomiljøtiltak		1 045 699	1 302 335
SUM LANGSIKTIG GJELD		**227 784 423**	**230 655 946**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 093 499	973 921
Skyldige offentlige avgifter	24	34 241	10 694
Påløpte renter		61 674	974 983
Påløpte avdrag		0	216 715
Påløpte kostnader		240 433	269 027
Annen kortsiktig gjeld	25	23 000	61 926
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 452 847**	**2 507 267**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**89 518 235**	**87 748 636**

Pantstillelse	26	251 679 300	251 679 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Haugenstua Borettslag

Hassan Messaoudi	Olga Dilen	Ferhat Erman
Fredrik Hov	Meksut Ljumani	Maria Selbekk
Caroline Haugen Roås		

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	56 100 627
Trappevask	1 270 080
Eiendomsskatt	1 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**57 371 847**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-358 318
Garasje	-291 250
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**56 722 279**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Telia - Antenneleie	37 963
Telenor - Antenneleie	47 166
Postkassebrikker	2 400
Overdragelse tomt til Oslo kommune	30 000
Miljøfond	444 587
Nettinnbetalinger	18 835
Nøkler	30 550
Skadeutlegg	19 306
SUM ANDRE INNTEKTER	**630 808**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-191 667
Påløpte feriepenger	-23 000
Arbeidsgiveravgift	-180 548
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Refusjon sykepenger	24 188
SUM PERSONALKOSTNADER	**-372 276**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 600 000.
Det er utbetalt kr 400 000 som prosjekthonorar til styret.
Det er i tilegg utbetalt kr 60 000 til parkeringsutvalget og kr 30 000 til valgkomiteen
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 418, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 36 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-50 779
Andre konsulenthonorarer	-126 250
SUM KONSULENTHONORAR	**-177 029**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Arkitekthonorar - Energaugen Arkitektkontor AS	-219 458
Prosjektledelse - OBOS Prosjekt AS	-14 812
Prosjektledelse - Millab Consult AS	-126 750
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-361 020**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 893 746
Drift/vedlikehold VVS	-93 876
Drift/vedlikehold elektro	-780 023
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 345 452
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-428 188
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-253 902
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-88 145
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-89 944
Kostnader leiligheter, lokaler	-1 580
Egenandel forsikring	-54 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 435 976**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 141
Vann- og avløpsavgift	-6 366 970
Renovasjonsavgift	-3 990 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-10 358 807**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	1 915 249
SUM INNTEKTER GARASJER	**1 915 249**

KOSTNADER GARASJER

Forsikring	-32 158
Drift/vedl.hold	-430 627
Elektrisk energi	-329 323
Nytt ladeanlegg i garasjen	-1 687 500
Tomme leieforhold	-5 460
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	**-2 485 068**

SUM GARASJER	**-569 819**

NOTE: 11
PARKERINGSPLASSER

INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	
Leieinntekter	1 389 594
SUM INNTEKTER PARKERINGSPLASSER	**1 389 594**
SUM PARKERINGSPLASSER	**1 389 594**

NOTE: 12
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 700 362
Varmesentralen	-11 356 773
SUM ENERGI / FYRING	**-13 057 134**

NOTE: 13
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-27 000
Container	-794 815
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-56 351
Diverse leiekostnader/leasing	-12 681
Driftsmateriell	-110 712
Vaktmestertjenester	-3 459 707
Vakthold	-591 315
Renhold ved firmaer	-869 619
Andre fremmede tjenester	-25 159
Kontor- og datarekvisita	-47 028
Kopieringsmateriell	-12 255
Trykksaker	-63 259
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 188
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 418
Andre kontorkostnader	-6 758
Telefon, annet	-2 486
Porto	-6 475
Drivstoff biler, maskiner osv.	-18 945
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-57 957
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-6 176 075**

NOTE: 14
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	21 710
Renter av sparekonto i OBOS-banken	265 271
SUM FINANSINNTEKTER	**286 981**

NOTE: 15
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 620 322
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 788 212
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-318 897
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-611 014
Renter på leverandørgjeld	-3 090
SUM FINANSKOSTNADER	**-11 341 535**

NOTE: 16
BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.102/bnr.651 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 17
VARIGE DRIFTSMIDLER

Graveringsutstyr		
Tilgang 2022	72 678	
Avskrevet tidligere	-18 169	
Avskrevet i år	-14 536	
		39 973
Jordfreser nr. 1		
Tilgang 2023	21 489	
Avskrevet tidligere	-7 163	
Avskrevet i år	-7 163	
		7 163
Tørkeskap		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-12 000	
Avskrevet i år	-9 600	
		7 200
Tørketrommel		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 2		
Tilgang 2022	40 555	
Avskrevet tidligere	-16 898	
Avskrevet i år	-13 518	
		10 139
Tørketrommel 3		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-16 896	
Avskrevet i år	-13 517	
		10 137

Tørketrommel 4		
Tilgang 2022	31 520	
Avskrevet tidligere	-19 262	
Avskrevet i år	-10 507	
		1 751
Tørkeskap 5		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-16 333	
Avskrevet i år	-9 333	
		2 333
Tørkeskap 6		
Tilgang 2022	28 000	
Avskrevet tidligere	-14 778	
Avskrevet i år	-9 333	
		3 889
Tørkeskap 7		
Tilgang 2022	28 800	
Avskrevet tidligere	-13 600	
Avskrevet i år	-9 600	
		5 600
Tørketrommel 8		
Tilgang 2022	40 550	
Avskrevet tidligere	-14 643	
Avskrevet i år	-13 517	
		12 390
Vaskemaskin		
Tilgang 2024	568 455	
Avskrevet i år	-189 485	
		378 970
Vaskemaskin		
Tilgang 2023	599 248	
Avskrevet tidligere	-199 749	
Avskrevet i år	-199 749	
		199 749
Vaskemaskin		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-19 667	
Avskrevet i år	-15 733	
		11 800

Vaskemaskin nr. 4		
Tilgang 2022	58 481	
Avskrevet tidligere	-24 367	
Avskrevet i år	-19 494	
		14 620
Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2022	43 300	
Avskrevet tidligere	-27 664	
Avskrevet i år	-14 433	
		1 203
Vaskemaskin nr. 6		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-28 019	
Avskrevet i år	-15 283	
		2 547
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-26 746	
Avskrevet i år	-15 283	
		3 821
Vaskemaskin nr. 8		
Tilgang 2022	45 850	
Avskrevet tidligere	-26 746	
Avskrevet i år	-15 283	
		3 821
Vaskemaskin nr. 9		
Tilgang 2022	57 313	
Avskrevet tidligere	-28 656	
Avskrevet i år	-19 107	
		9 550
Vaskemaskin nr. 10		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-22 289	
Avskrevet i år	-15 733	
		9 178
Vaskemaskin nr. 11		
Tilgang 2022	47 200	
Avskrevet tidligere	-22 289	
Avskrevet i år	-15 733	
		9 178
Fellesareal		
Tilgang 2023	444 588	
Avskrevet tidligere	-88 918	
Avskrevet i år	-88 918	
		266 752
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	901 058	
Avskrevet tidligere	-720 846	
Avskrevet i år	-180 211	
		1

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2022	594 400	
Avskrevet tidligere	-247 666	
Avskrevet i år	-198 133	
		148 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 194 105**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1 158 188**

NOTE: 18

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE: 19

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EDA Elektro Data AS - Kredinota	301 925
Tokerud Varmesentral AS - Avregning 2024	1 643 717
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 945 642**

NOTE: 20

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 21

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2016	-160 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-160 000 000
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 21 år.		
Opprinnelig 2023	-34 175 015	
Nedbetalt tidligere	561 999	
Nedbetalt i år	936 504	
		-32 676 512
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	53 325	
Nedbetalt i år	85 141	
		-5 861 534
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,40 %. Løpetiden er 7 år.		
Opprinnelig 2023	-12 972 570	
Nedbetalt tidligere	908 970	
Nedbetalt i år	1 593 242	
		-10 470 358
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-209 008 404**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

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

5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125	150
6002, 6005, 6008, 6011, 6014, 6017	150
6020, 6023, 6026, 6029, 6032, 6035	150
6038, 6041, 6044, 6047, 6050, 6053	150
6056, 6059, 6062, 6065, 6068, 6071	150
6074, 6077, 6080, 6083, 6086, 6089	150
6092, 6095, 6098, 6101, 6104, 6107	150
6110, 6113, 6116, 6119, 6122, 6125	150
7002, 7005, 7008, 7011, 7014, 7017	150
7020, 7023, 7026, 7029, 7032, 7035	150
7038, 7041, 7044, 7047, 7050, 7053	150
7056, 7059, 7062, 7065, 7068, 7071	150
7074, 7077, 7080, 7083, 7086, 7089	150
7092, 7095, 7098, 7101, 7104, 7107	150
7110, 7113, 7116, 7119, 7122, 7125	150
1001, 1003, 1004, 1006, 1007, 1009	250
1010, 1012, 1013, 1015, 1016, 1018	250
1019, 1021, 1022, 1024, 1025, 1027	250
1028, 1030, 1031, 1033, 1034, 1036	250
1037, 1039, 1040, 1042, 1043, 1045	250
1046, 1048, 1049, 1051, 1052, 1054	250
1055, 1057, 1058, 1060, 1061, 1063	250
1064, 1066, 1067, 1069, 1070, 1072	250
1073, 1075, 1076, 1078, 1079, 1081	250
1082, 1084, 1085, 1087, 1088, 1090	250
1091, 1093, 1094, 1096, 1097, 1099	250
1100, 1102, 1103, 1105, 1106, 1108	250
1109, 1111, 1112, 1114, 1115, 1117	250
1118, 1120, 1121, 1123, 1124, 1126	250
2001, 2003, 2004, 2006, 2007, 2009	250
2010, 2012, 2013, 2015, 2016, 2018	250
2019, 2021, 2022, 2024, 2025, 2027	250
2028, 2030, 2031, 2033, 2034, 2036	250
2037, 2039, 2040, 2042, 2043, 2045	250
2046, 2048, 2049, 2051, 2052, 2054	250
2055, 2057, 2058, 2060, 2061, 2063	250
2064, 2066, 2067, 2069, 2070, 2072	250
2073, 2075, 2076, 2078, 2079, 2081	250
2082, 2084, 2085, 2087, 2088, 2090	250
2091, 2093, 2094, 2096, 2097, 2099	250
2100, 2102, 2103, 2105, 2106, 2108	250
2109, 2111, 2112, 2114, 2115, 2117	250
2118, 2120, 2121, 2123, 2124, 2126	250
3001, 3003, 3004, 3006, 3007, 3009	250
3010, 3012, 3013, 3015, 3016, 3018	250
3019, 3021, 3022, 3024, 3025, 3027	250
3028, 3030, 3031, 3033, 3034, 3036	250

NOTE: 22
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 23
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-25 000
Depositum parkeringsplasser	-26 020
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-51 020**

NOTE: 24
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 045
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 196
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-34 241**

NOTE: 25
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-23 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 000**

NOTE: 26
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 679 300
Pantelån	209 008 404
TOTALT	**226 687 704**

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

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

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Inntekter

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSINNTEKTER:			
⊕ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	56 722 279	57 372 000	-649 721
⊕ INNTEKTER GARASJER	1 915 249	1 550 000	365 249
⊕ INNTEKTER PARK.PLASSER	1 389 594	1 050 000	339 594
⊕ LADEINNTEKTER EL-BIL	777 350	800 000	-22 650
⊕ ANDRE INNTEKTER	630 808	140 000	490 808
SUM INNTEKTER	**61 435 280**	**60 912 000**	**523 280**

Hovedinntektene til borettslaget kommer fra innkrevde felleskostnader.

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

Innkrevde felleskostnader

Totale innkrevde felleskostnader var på kr 56 722 279 mot budsjett på kr 57 372 000.

Dette gir et avvik på kr –649 721.

Avvik i garasje -og parkeringsleie må sees i sammenheng med negativt avvik i innkrevde felleskostnader. Dette innbyrdes avviket kommer av at «reduksjon grunnet tomme leieforhold», se note 2, har redusert innkrevde felleskostnader, og ikke parkeringsleie/ garasjeleie hvor denne reduksjonen var budsjettert."

Inntekter garasjer

Inntekter garasjer var på kr 1 915 249 kroner mot budsjett på kr 1 550 000.

Avviket på kr 365 249 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

Inntekter parkeringsplasser

Inntekter for parkeringsplasser var på kr 1 389 594 mot budsjett på kr 1 050 000.

Avviket på kr 339 594 skyldes tomme leieforhold på parkeringsplasser som er ført som avvik i post for innkrevde felleskostnader.

I forbindelse med nye gjesteparkeringsbestemmelser ble det også inngått leieforhold for eksterne. De eksterne er hovedsakelig pendlere som tidligere benyttet seg gratis av gjesteparkeringen. Så lenge kapasiteten på ledige parkeringsplasser er god for beboere er dette en løsning styret er positive til.

Inntekter fra ladeplasser

Ladeinntekter fra el-biler utgjør kr 777 350 mot budsjett på kr 800 000.

Avviket på kr – 22 650 skyldes prisendring på lading per kWh som ble foretatt i oktober 2024. Prisen justert ned fra kr 2 per kWh til kr 1,50 per kWh grunnet lavere og mer stabile strømpriser. Prisene er eks mva.

Andre inntekter

Andre inntekter var på kr 630 808 mot budsjett på kr 140 000.

Avviket på kr 490 808 skyldes hovedsakelig tilskudd på kr 444 587 fra OBOS til etablering av treningspark samt kr 30 000 i vederlag for erverving av tomt av Oslo Kommune ved nye Haukåsen skole.

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

Sum inntekter

Borettslaget har inntekter på totalt kr 61 435 280 mot et budsjett på kr 60 912 000. Avviket er på kr 523 280 og skyldes hovedsakelig punktene beskrevet under andre inntekter.

Driftskostnader

	Virkelig	Budsjett	Avvik
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-372 276	-965 000	592 724
STYREHONORAR	-600 000	-600 000	0
AVSKRIVNINGER	-1 158 188	-300 000	-858 188
REVISJONSHONORAR	-36 000	-35 000	-1 000
ANDRE HONORARER	-490 000	-490 000	0
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-594 305	-599 000	4 695
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-177 029	-350 000	172 971
KONTINGENTER	-176 400	-176 400	0
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 435 975	-5 355 000	-80 975
FORSIKRINGER	-1 849 403	-1 572 000	-277 403
KOMMUNALE AVGIFTER	-10 358 807	-10 294 000	-64 807
KOSTNADER GARASJER	-2 485 069	-1 700 000	-785 069
KOSTNADER PARK.PLASSER	0	0	0
ENERGI / FYRING	-13 057 134	-15 300 000	2 242 866
TV-ANLEGG/BREDBAND	-2 718 521	-2 760 000	41 479
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-6 176 075	-5 902 500	-273 575
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-45 685 183**	**-46 398 900**	**713 717**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	**15 750 097**	**14 513 100**	**1 236 997**
DRIFTSRESULTAT:	**15 750 097**	**14 513 100**	**1 236 997**

Borettslaget hadde i 2024 driftskostnader på kr 45 685 183 mot budsjett på kr 46 398 900. Det gir et avvik på kr 713 717 kroner. Avviket skyldes hovedsakelig reduksjon av personalkostnader på 592 724 ettersom styret tok seg av driftsleders oppgaver frem til september 2024. Styret stod for prosjektering av alle prosjekter gjennomført i 2024 og dette førte til en besparelse av utgifter til konsulenter og rådgivningstjenester.

Besparelsen på kr 713 717 ansees som minimalt ut ifra borettslagets totale regnskapstall.

Styret redegjør for de ulike postene under.

Personalkostnader

Personalkostnader har et positivt resultat på kr 592 724 i forhold til budsjett. Dette skyldes at styret har stått for driftsleders oppgaver frem til september 2024 hvor ny driftsleder tiltrådde stillingen.

Styrehonorar

Ingen avvik.

Avskrivninger

Avskrivninger for 2024 er på kr 1 158 188 mot budsjett på kr 300 000. Avviket på kr -858 188 skyldes avskrivninger av investeringer i anleggsmaskiner, det inneholder maskiner til vaskeriene, ladestasjoner, maskinene i treningsparken samt ulike driftsmaskiner som graveringsmaskin og jordfreser.

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

Revisjonshonorar

Revisjonshonorar for 2024 er på kr 36 000 mot budsjett på kr 35 000. Avviket på kr -1000 ansees som minimalt.

Honoraret til revisor økte fra kr 34 125 i 2022, til kr 35 000 i 2023 og videre økning til kr 36 000 i 2024.

Andre honorarer

Posten for andre honorarer inkluderer honorarer til parkeringsutvalget og valgkomiteen, samt ekstraordinær godtgjørelse til styret i forbindelse med prosjektarbeid for styreperioden 2023-2024.

Forretningsførerhonorar

Honorar til forretningsfører har et avvik på kr 4 695. Dette skyldes antagelse som høyere indeksregulering for 2024 enn det som ble reelt.

Konsulent- og forvaltningstjenester

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

Posten inneholder også kostnad for ansettelse av ny driftsleder som ble gjennomført med bistand fra rekrutteringsbyrå.

Kontingenter

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

Drift og vedlikehold

Kostnader til drift og vedlikehold er tidvis vanskelig å budsjettere for, ettersom det kan dukke opp uforutsette behov for vedlikehold. Avviket på kr 80 975. Dette ansees som minimalt.

6600 Større vedlikeholdsarbeid

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

6601 Drift/vedl.hold bygninger

Det er brukt kr 1 893 746 mot budsjett på kr 1 000 000. Avviket på kr –893 746 skyldes hovedsakelig utgifter til vedlikehold av vinduer samt utskiftning av innvendige vindusrammer på grunn av råte og vannskader. Dette inkluderer også vedlikehold av balkongdører og hovedinngangsdører.

Posten inkluderer også kostnad for oppussing av driftsleders kontor.

6602 Drift/vedl.hold VVS

Det er brukt kr 93 876 mot budsjett på kr 900 000. Avviket på kr – 806 124 skyldes utsettelse av utskiftning av kollapset avløpsrør fra Ole Brumms vei 20 frem til sykkelveien.

6603 Drift/vedl.hold elektro

Det er brukt kr 780 023 mot budsjett på 1 000 000. Avviket på kr 219 977 skyldes utsettelse av utskiftning av eksisterende belysning over til LED-belysning i fellesområder, tekniske rom og diverse andre installasjoner.

6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.

Det er brukt kr 43 225 mot budsjett på kr 200 000. Avviket på kr 156 776 skyldes budsjettering for asfaltering ved enkelte blokker i Ole Brumms vei som hadde dype hull i veibanen. Disse ble midlertidig lappet og full asfaltering ble forskjøvet til 2025.

6606 Drift/vedl.hold heiser

Det er brukt kr 1 345 452 mot budsjett på kr 1 100 000. Avviket på kr 245 452 skyldes utløps av 10 års garanti 21 av 42 heiser.

Sesonger med mye grus krever jevnlig rengjøring for å forhindre problemer med lukking av heisdører og påfølgende heisstans. Det har også vært flere tilfeller av hærverk på heisdører som krevde tilkalling av heismontører.

6608 Drift/vedl.hold fyranlegg

Det er brukt kr 2 875 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr –2 875 ansees som minimalt og skyldes reparasjon av en lekkasje fra en radiatorkobling.

6609 Drift/vedl.hold brannsikring

Det er brukt kr 428 188 mot budsjett på kr 305 000. Avviket på kr -123 188 skyldes utgifter til årlig serviceavtale på brannsentralene som ikke var budsjettert. Det var også flere tilfeller av knuste glass på brannmeldere ved brannsentralen ved inngangsdørene. Disse ble skiftet ut av vaktmesterne og kostnaden for dette ble derfor minimal.

6610 Drift/vedl.hold vaskerianl.

Det er brukt kr 253 902 mot budsjett på kr 400 000. Avviket på kr 146 098 skyldes reduksjon av kostnader grunnet bestilling av lavere antall maskiner enn budsjettert. Dette skyldes opplæring av vaktmestere i resetting og småreparasjoner som ikke krever faghjelp.

6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 250 000. Avviket på kr 250 000 skyldes godt vedlikehold av eksisterende avtrekksvifter og hyppig rensing av disse. Det var derfor ikke behov for utskiftning av vifter.

6613 Drift/vedl.hold parker.anl

Det er brukt kr 88 145 mot budsjett på kr 0. Avviket på -88 145 skyldes oppmerking av parkeringsplasser som ikke var budsjettert.

6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr 50 000 skyldes konteringer på annen konto.

6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg

Det er brukt kr 89 944 mot budsjett på kr 100 000. Avviket på kr -10 056 skyldes lavere kostnad for rengjøring av søppelbrønner for restavtall enn antatt.

6616 Drift/vedl.hold leil.,lokaler

Det er brukt kr 1 580 mot budsjett på kr 0. Avviket på kr –1 580 ansees som minimalt.

663 Egenandeler forsikring

Det er brukt kr 54 000 mot budsjett på kr 50 000. Avviket på kr –4 000 ansees som minimalt.

Forsikringer

Borettslagets avtale er med Protector Forsikring AS. Det er brukt kr 1 849 403 mot budsjett på kr 1 572 000. Avviket på kr –277 403 skyldes hovedsakelig en ny kostnad på 180 071 fra OBOS for garanti provisjon som sikrer at borettslaget alltid mottar inntekter fra felleskostnader uavhengig av betalingsevne fra beboerne. Denne tjenesten var tidligere inkludert i forretningsføreravtalen med OBOS.

Det resterende av avviket skyldes en økning i årlig forsikringspremie på kr 97 332.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er vanskelig å budsjettere, da de vedtas først i desember for påfølgende år. Det er brukt kr 10 358 807 mot budsjett på kr 10 294 000. Avviket på kr -64 807 ansees som minimalt. Fra 2022 til 2023 økte Oslo kommune Vann- og Avløpsavgiften med 23,4% og Renovasjonsavgiften med 13%. I 2024 ble de videre økt med 21% for Vann- og Avløpsavgiften og 10% for Renovasjonsavgiften.

Kostnader garasje

Det er brukt kr 2 485 069 mot budsjett på kr 1 700 000. Avviket på kr –785 069 må sees i sammenheng med inntekter ført under punkt Inntekter Garasjer, og dette balanseres da mot underskuddet på kostnadene. Avviket inkluderer også kostnader for utvidelse av strømkapasitet til garasjeanlegget.

Kostnader parkeringsplasser

Det er brukt kr 0 mot budsjett på kr 0.

Energi/fyring

Det er brukt totalt kr 13 057 134 på energi og fyring i 2024 mot budsjett på kr 15 300 000. Kostnadene fordeler seg på kr 1 700 362 til elektrisk energi og kr 11 356 773 til varmesentralen. Det totale avviket på kr 2 242 866 skyldes noe lavere energipris enn antatt da budsjett ble satt rundt reelle utgifter i 2023. Borettslaget har spotprisavtale for elektrisk energi gjennom Entelios AS. Styret anser det ikke fordelaktig å inngå fastprisavtale for elektrisk energi på nåværende tidspunkt, men dette vurderes fortløpende og styret følger utviklingen i markedet tett.

TV-anlegg/bredbånd

Det er brukt kr 2 718 521 på tv og bredbånd gjennom borettslagets avtale med Telenor. Dette er mot budsjett på kr 2 760 000. Avviket på kr 41 479 ansees som minimalt, og skyldes en prisfrys på 18 måneder styret fremforhandlet i 2023. Prisfrysen gikk ut 01.03.2025.

Andre driftskostnader

For andre driftskostnader er det brukt kr 6 176 075 mot budsjett på kr 5 902 500. Avviket på kr -275 575. Mesteparten av kostnaden er knyttet til generelle vaktmestertjenester, renhold, vakthold og tømming av storsøppelrommene.

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

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

Resultat

Årets resultat var på kr 15 750 097 fremkommer i resultatregnskapet og ble overført til egenkapital i januar 2025

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2024 på kr 15 750 097 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 7 667 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommunes budsjettforslag for 2025 inneholder en økning på 18 % for vann- og avløpsavgiften samt en estimert økning på rundt 4% for renovasjonsgebyret.

Budsjettet for 2025 er satt til 11 800 000.

Eiendomsskatten følger egne satser.

Energi- og fyringskostnader

Energi- og fyringskostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med kr 15 000 000 for 2025.

Forsikring

Budsjettert forsikringspremie for 2025 er kr 1 900 000.

Lån

Haugenstua Borettslag har fire lån i OBOS-banken.

Den nominelle renten på alle lånene er per 04.05.2025 på 5,23%.

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

For opplysninger om opprinnelige lånebeløp og restsaldo henvises til note 21 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 01.05.2025)

Driftskonto 0,40 % p.a.

Sparekonto 3,55 % p.a.

Honorarer

Styregodtgjørelse for perioden 2024-2025

kr 600 000

Valgkomiteen for periode 2024-2025

kr 30 000

Parkeringsutvalget for periode 2024-2025

kr 60 000

Prosjekthonorar for perioden 2024-2025

Kr 400 000

Forretningsførerhonorar

Budsjettert forretningsførerhonorar for 2025 er kr 629 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2025, totalt kr 176 400.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Driften i 2025 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5% fra 01.01.2025.

Med utgangspunkt i de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler øker og gir borettslaget god likviditet i 2025.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25
Selskapsnummer: 388 **Selskapsnavn:** HAUGENSTUA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS 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.

Vedtekter

for Haugenstua borettslag org nr 948515571

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

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

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

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Andelseier dekker selv kostnadene med tiltakene.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

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

(2) «Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Andelseier har ansvaret for at leilighetens bad og eventuelt toalettrom har vanntett gulv og at leiligheten har et elektrisk anlegg iht gjeldende lover og forskrifter. Videre er andelseier ansvarlig for at vegger på bad ikke kan påvirkes negativt av fukt, dette gjelder også for eventuelle gjennomføringer i vegger og gulv. Alt arbeid med leilighetens røranlegg skal utføres av autorisert rørlegger. Alt arbeid med leilighetens elektriske anlegg skal utføres av autorisert elektriker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum

som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

7-4 Kameraovervåking
Det tillates kameraovervåkning på borettslaget fellesområdet.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer og 1 varamedlem. Myndige medboere av andelseiere som har bodd i borettslaget i minimum de to siste årene kan velges til borettslagets styre og utvalg. Dersom valgkomiteen ikke kan innstille en kompetent kandidat til styrelederververvet blant andelseierne, kan valgkomiteen innstille en ekstern kandidat til styrelederververvet for generalforsamlingen.

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- godkjenning av årsberetning fra styret
- godkjenning av årsregnskap
- valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- eventuelt valg av revisor
- fastsetting av godtgjørelse til styret, utvalg og komiteer
- andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 193.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

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

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

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

Følgende stilte til valg:
Ferhat Erman

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

Følgende stilte til valg:
Haris Abbas
Mari Helene Ødegaard

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

Følgende stilte til valg:
Osman Mahmood

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Andrea Thorbjørnsen (130 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Andrea Thorbjørnsen

PROPTECH GROUP HOLDING AS
Propr AS v/Propr AS
Hovfaret 4, 0275 OSLO
E-post: post@propr.no

Deres ref.: garver ytteborgs vei 101, 0977 oslo (h0702) #324443 . Vår ref.: 0388-1-6083 Dato: 25.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugenstua Borettslag
Organisasjonsnr:	948515571
Andelseier:	Voicu, Calin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	6083
Adresse:	Garver Ytteborgs Vei 101, 0977 OSLO
Andelsnummer:	710
Gnr.	102
Bnr.	654

Borettsinnskudd: Kr. 10 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2133158-5.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke. Styret har vedtatt opptak av lån på kr 6 millioner i 2023. Lånet ble utbetalt 02.06.23 og blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken. For informasjon om gjennomført/ planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer se siste årsberettning/ kontakt styret. Det er kun tillatt med opp til 2 hunder/katter pr. leilighet i borettslaget. Styret har kontor i Garvar Ytterborgs vei 105 (inngang fra baksiden, dvs. mot barnehagen). Kontortid er normalt mellom kl. 09:00 og kl. 15:00 mandag til fredag. Styrerommet har telefon 992 78 452, og e-post haugenstua@styrerommet.no. Se Haugenstua Borettslags hjemmeside på www.haugenstua.no for ytterligere informasjon. Nøkler bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Vibbo Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester via www.vibbo.no Det medfølger ikke parkeringsplass med boforholdet. Borettslaget har 321 plasser i garasjeanlegget og 355 uteparkeringsplasser hvorav 118 med strøm. Eierskifte av parkeringsplasser og garasjer administreres av parkeringsutvalget i borettslaget som har åpningstid tirsdag kl 1800-1900. Vi oppdaterer vårt system etter melding fra parkeringsutvalget.Henvendelser fra andelseiere i forbindelse med parkeringsplasser/garasjer henvises til parkeringsutvalget i borettslaget. Mail: parkering@haugenstua.no. Det tilkommer ett administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende prisliste, ved tildeling av disse plasser. Parkeringsplasser må sies opp særskilt når andelseier flytter, dette går ikke automatisk. Oppsigelse sendes parkeringsutvalget på parkering@haugenstua.no Priser for parkering og garasjeplasser er ulike for inneparkering, uteparkering, HC plasser, MC plasser, Elbil plasser etc. Parkeringsutvalget har oversikt over priser. Generalforsamlingen 22.05.2025 godkjennte at vedtak i sak 5 Fasaderehabilitering fra Ekstraordinært årsmøte avholdt 24.04.2024, annulleres. Det vises til info om fasadeprosjektet i styrets årsrapport for 2024/2025 i forhold til veien videre. Megler må innhente de nevnte dokumenter ifm. salg. Se også informasjon delt på VIBBO samt kontakt styret for ytterligere informasjon samt status i saken. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207546526
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	160 000 000,00
Innfrielsesdato:	30.08.2056
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med august 2026

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208125990
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	5 752 108,00
Innfrielsesdato:	30.05.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208126008
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	8 489 544,00
Innfrielsesdato:	30.06.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208126016
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	31 489 453,00
Innfrielsesdato:	30.04.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 574,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	3 454,50	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	168,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 251,-
Annen formue:	8 423,-
Gjeld:	138 226,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207546526
Restsaldo:	107 242,00
Kapitalkostnader:	431,06
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i august 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208125990
Restsaldo:	3 857,77
Kapitalkostnader:	21,41
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208126008
Restsaldo:	5 690,46
Kapitalkostnader:	121,70
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208126016
Restsaldo:	21 105,80
Kapitalkostnader:	146,34
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 896,03,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 388
HAUGENSTUA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUGENSTUA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. desember kl. 09:00 og lukker 18. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/388

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUGENSTUA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

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

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

Valgkomiteen innstiller følgende kandidater:

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

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

Roller og kandidater

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

- Ferhat Erman

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

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

- Haris Abbas

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

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

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

- Osman Mahmood

  Osman har kompetanse innen økonomi og prosjektansvar.

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

- Andrea Thorbjørnsen

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Salamat Ullah Choudhary og Saqib Mahmood velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ferhat Erman

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Haris Abbas

☐ Mari Helene Ødegaard

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Osman Mahmood

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Andrea Thorbjørnsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 710 i HAUGENSTUA BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 948515571

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.03.2026 kl. 18.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.03.2026 kl. 18.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/5079-1/201 12.01.2015 **HJEMMEL TIL ANDEL**
VEDERLAG: NOK 1 600 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
VOICU CALIN
FØDT: 03.08.1960 IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2015/5081-1/201 12.01.2015 **PANTEDOKUMENT**
BELØP: NOK 1 606 000
PANTHAVER : OSLO KOMMUNE
ORG.NR: 958 935 420

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/418525-1/201 14.12.2006 **REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 654 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	26.03.2026 kl. 18.27
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	26.03.2026 kl. 18.05

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/42968-1/105 16.07.1986 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 526 016
Omsetningstype: Uoppgitt
HAUGENSTUA BORETTSLAG
ORG.NR: 948 515 571
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1974/2240-1/105 31.01.1974 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 17 605 100
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1977/4216-1/105 24.02.1977 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1977/4215-1

2004/79783-1/105 19.11.2004 ** FORHØYELSE
FORHØYET TIL NOK 17,628,000

1975/210-1/105 06.01.1975 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om tilfluktsrom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1986/42968-2/105 16.07.1986 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2010/813675-1/200 21.10.2010 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 27 400
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778

Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 2240/1974
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/175642-1/200 03.03.2014 **OBLIGASJON**
Beløp: NOK 23 900
Panthaver: OSLO BOLIG OG SPARELAG AL
LØPENR: 7279778
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse
av OBLIGASJON 2240/1974
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2016/833794-1/200 14.09.2016 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 180 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/547777-1/200 30.05.2023 11:36 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 54 000 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2244772-1/200 15.11.2024 21:00 **BESTEMMELSE OM JORDVARME/JORDSLØYFE/FJERNVARME**
Rettighetshaver: HAFSLUND CELSIO AS
ORG.NR: 977 296 919
Adkomstrett for drift og vedlikehold av
anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av
anlegg/ledninger/kabler
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: HAUGENSTUA
BORETTSLAG
ORG.NR: 948 515 571

GRUNNDATA

1968/10834-1/105 23.07.1968 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 102
BNR: 1

1969/990095-1/105 07.02.1969 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**
GNR 105 BNR 365
GNR 106 BNR 172

1970/8184-1/105 15.05.1970 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 102
BNR: 695

1970/928075-1/105 23.07.1970 **SAMMENSLÅING**
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 105 BNR: 372

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Propr AS
GARVER YTTEBORGS VEI 101

Dato: 25.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529309
9083722

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 654

Vi viser til bestilling av 20260325 for GARVER YTTEBORGS VEI 101.

GNR. 102 BNR. 654

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.07.1968.

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

53048 m²

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

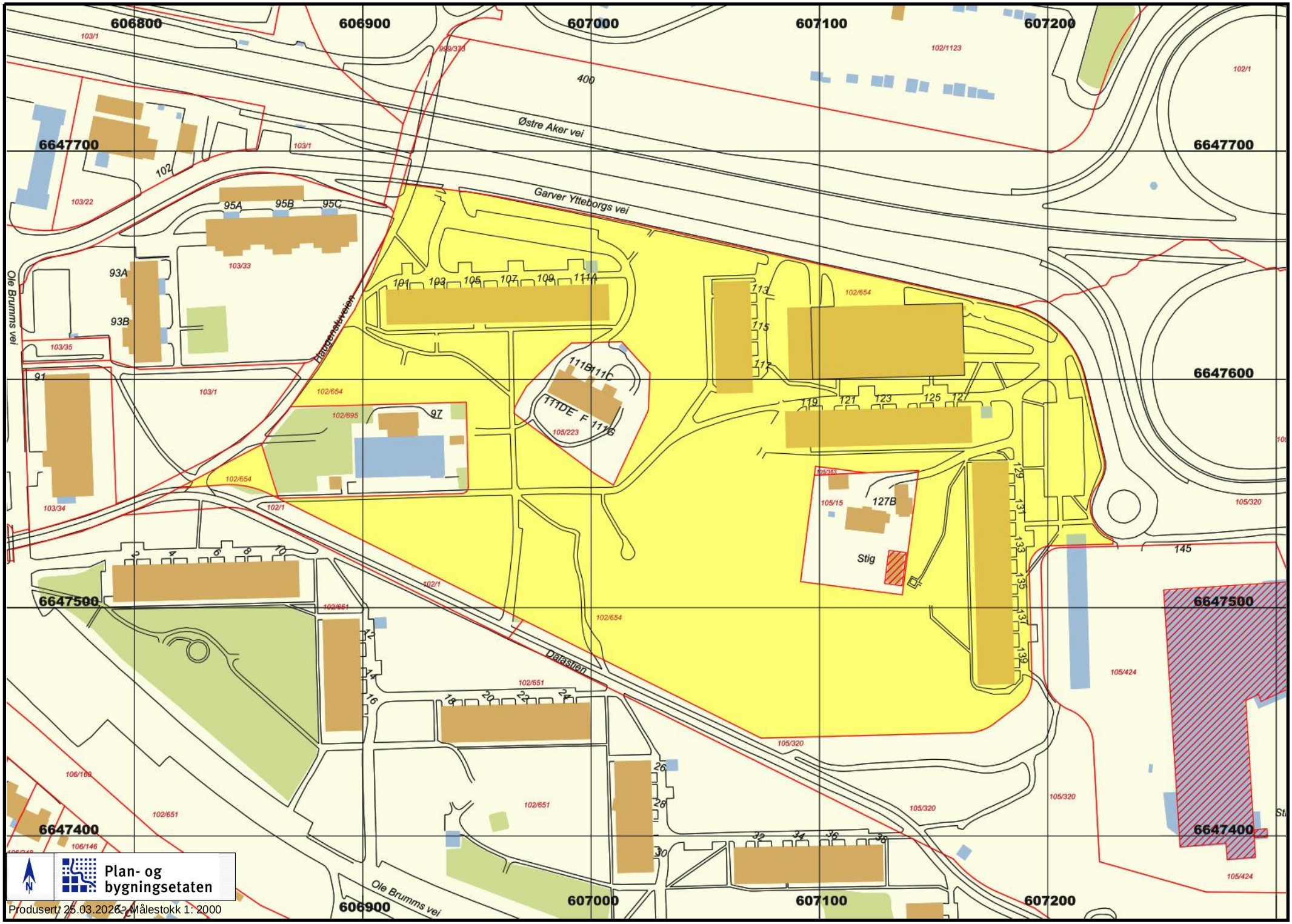
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 2 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


606800
606900
607000
607100
607200
6647700
6647600
6647500
6647400
Østre Aker vei
Garver Ytteborgs vei
Ole Brumms vei
Halogenveien
Dalastien
Stig
95A
95B
95C
93A
93B
91
97
127B
145
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 25.03.2026 - Målestokk 1: 2000

606900 607000 607100

6647700 6647600 6647500 6647400

Østre Aker vei

Garver Ytteborgs vei

Kantfelt 402/70 (S-1352)

Turv. gang S-1578

S-1873

Annet veiareal S-1873

Busslomme S-1873

Fortau/gangvei S-1873

S-1578

S-1352

Vedt.8.1.79(S-2015)

9724

9490

9489

Avkjørsel S-1578

Felles avkjørsel br. 7,0

Grønt. 187/67 (S-1352)

402/70 (S-1352)

413/70 (S-1352)

187/67 (S-1352)

Fortau 413/70 (S-1352)

Grøntområde
S-1352, 19.9.66

7 et. + u.

Parkeringshus i 2 plan

Parkeringshus i 2 plan
Beb.plan 187/67

Parkeringshus i 2 plan
Beb.plan 187/67

Felles avkj.

102/654

102/695

Daginstitusjon
187/67(S-1352)
Beb.plan 187/67
se reg.best.,S-1352

Felt M
S-1352,19.9.66
se reg.best.

105/223

Felt M
Byggeområde for boliger
U maks. 0.5
187/67 (S-1352)
Beb.plan 187/67
se reg.best.,S-1352.

105/363

105/15

127B

Felt M
Byggeområde
for boliger
S-1352, 19.9.66
se reg.best.

Kvartalslekeplass/ballfelt
187/67 (S-1352)
Beb.plan 187/67

Gang-/sykkelvei S-4467, 23.9.09

Friskiftsone

Tidsrekkefølge
1. Midl. anleggsomr.
2. Gjeldende regulering
S-4467, 23.9.09

Annet veiareal

102/651

105/320

Friområde (turvei D 12)
S-1913, 5.4.74

Gangvei, S-1913

Bolig S-2165

Hageparseller

FELT N
Byggeområde for boliger
U 0.5
Beb.plan 187/67(S-1352)
Se reg.best.,S-1352

0 20 40 60 80 100m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

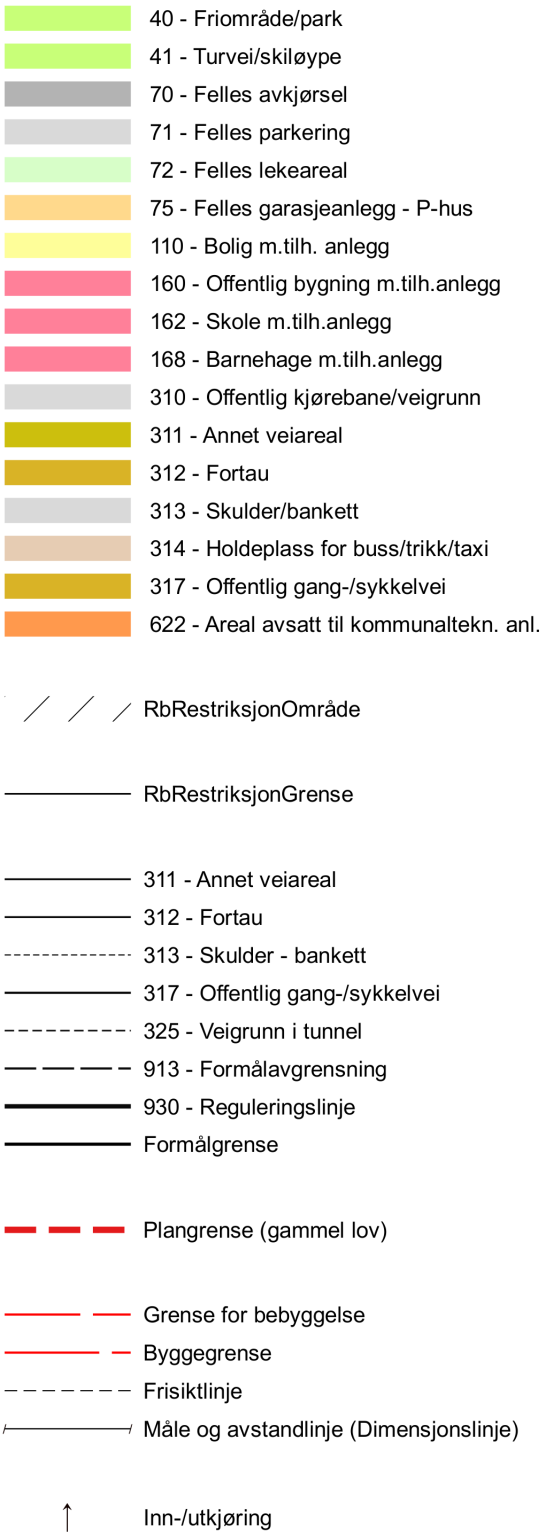
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

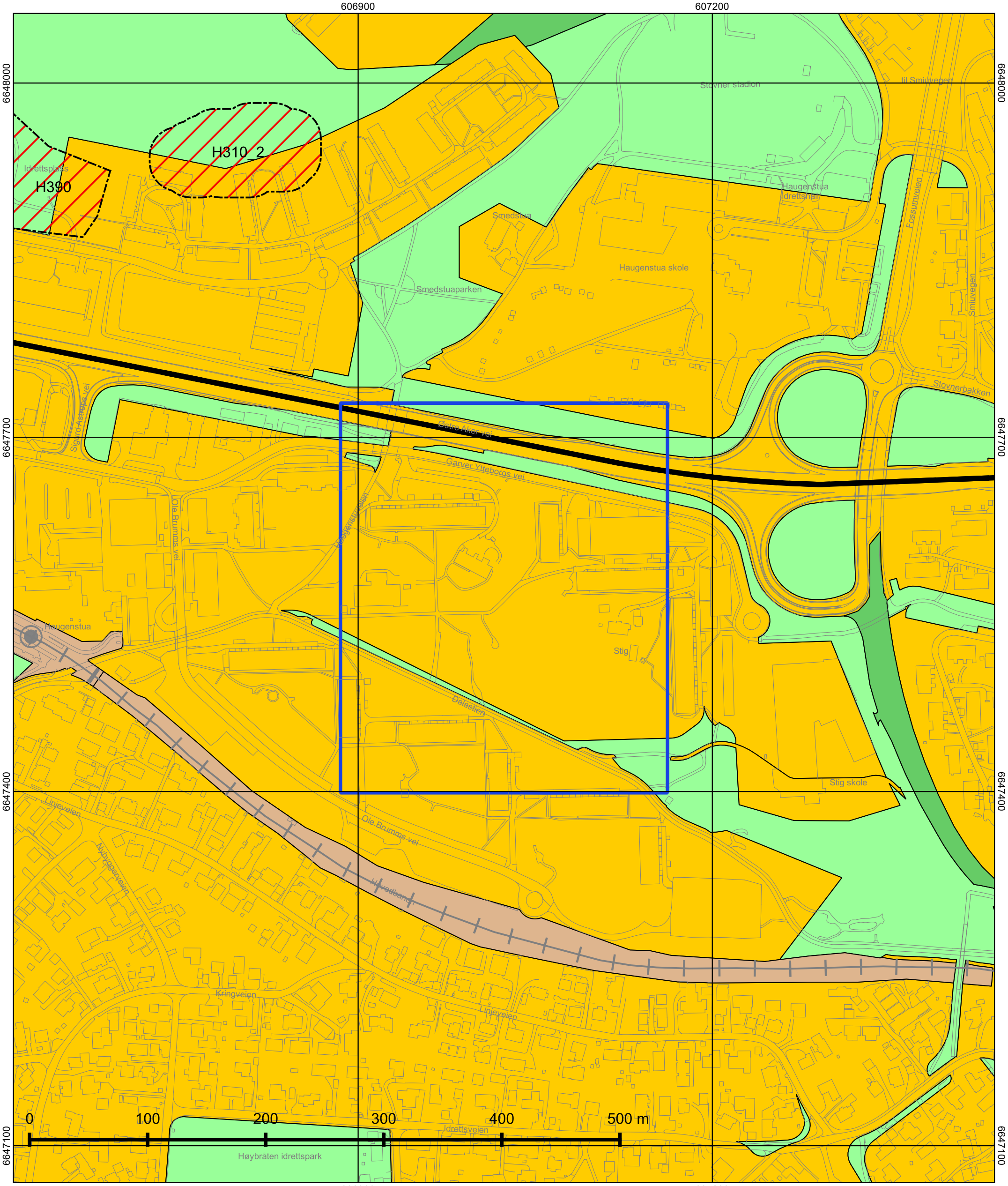
PlottID/Best.nr: 155094/ 86529309
Adresse: Garver Ytteborgs vei 101
Gnr/Bnr: 102/654
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155094/86529309
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206808
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 7. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GARVER YTTEBORGS VEI 101
Postadresse:	0977 OSLO
Matrikkel:	0301-102/654

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206808

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	206808
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.03.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	GARVER YTTEBORGS VEI 101
Postadresse:	0977 OSLO
Matrikkel:	0301-102/654

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206808

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Backe Furuseth AS
Kjelsåsveien 160

0411 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	930057568	93/63845

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ellen Gulbrandsen	16. desember 1993

Arbeidssted : 102/0654 Garver Ytterborgsvei.101-139
Byggherre : Haugenstua Brl. v/OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Arbeidets art: BOLIG INNGLASSING AV BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 og 2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Redegjørelse for type glass, samt farge på glass og innramming må innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

F. Redegjørelse for type glass, samt fargevalg for glass og innramming være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ellen Gulbrandsen
Ing.II

HJELPEMIDDEL

Blankett nr.

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86, 84

1. Melding etter §§85,86, 84

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 29-12-2014**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200301182 – 9**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Garver Ytterborgs vei 101 - 111

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Trondheimsveien 5 (02)662020

FERDIGATTEST
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting vinduer Balkongvegg / Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Garver Yterborgsvei.101-139	102/0654	91/1954-Ø

Byggherre
Haugenstua Borettslag v/Mæland
Pb.30 Haugenstua

0915 OSLO

Ansvarshavende
Arne I. Ph. Amundsen
c/o Selmer Oslo AS
Postboks 9006 Vaterland
1347 HOSLE

Dato 01.04.92

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing II

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK ENERGI
Postboks 27 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 23.03.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201603921-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Tommy Monge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GARVER YTTEBORGS VEI, OLE BRUMMS VEI	Eiendom:	102/654/0/0
Tiltakshaver:	HAUGENSTUA BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	NORSK ENERGI	Adresse:	Postboks 27 Skøyen, 0212 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei, Ole Brumms vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av nærvarmeanlegg for Haugenstua borettslag mottatt 13.02.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603921			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Øvre strekk	FV-1	11.02.2016	1/16
Nedre strekk	FV-2	11.02.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

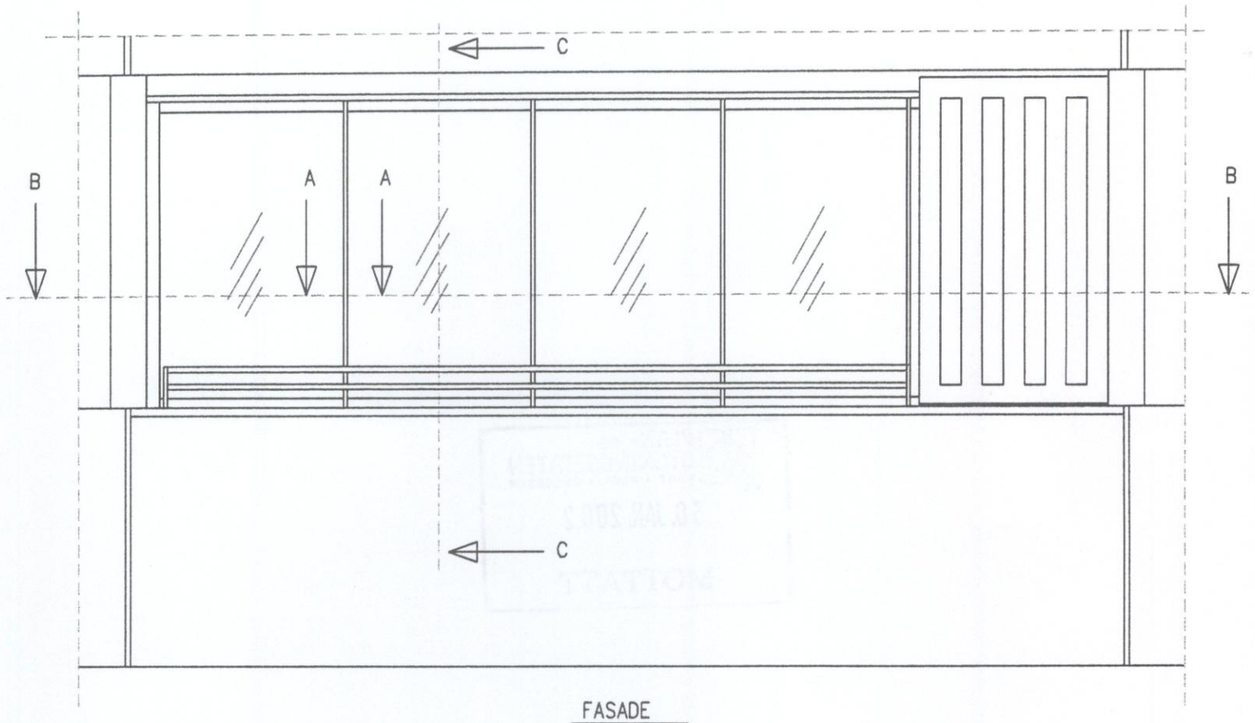
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.03.2017 av:

Tommy Monge - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAUGENSTUA BORETTSLAG, c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
agnieszka.gregersen@gmail.com

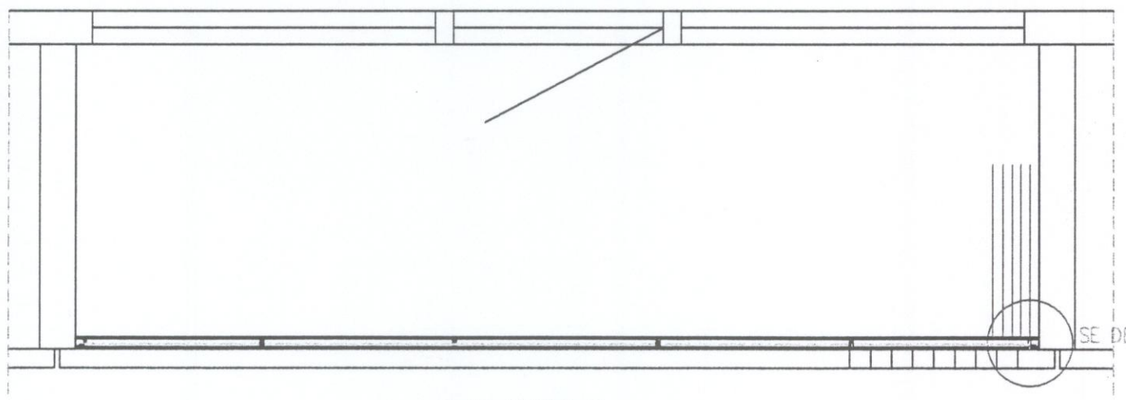
E4



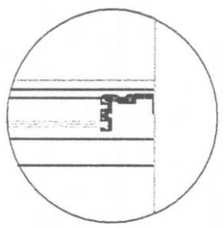
FASADE



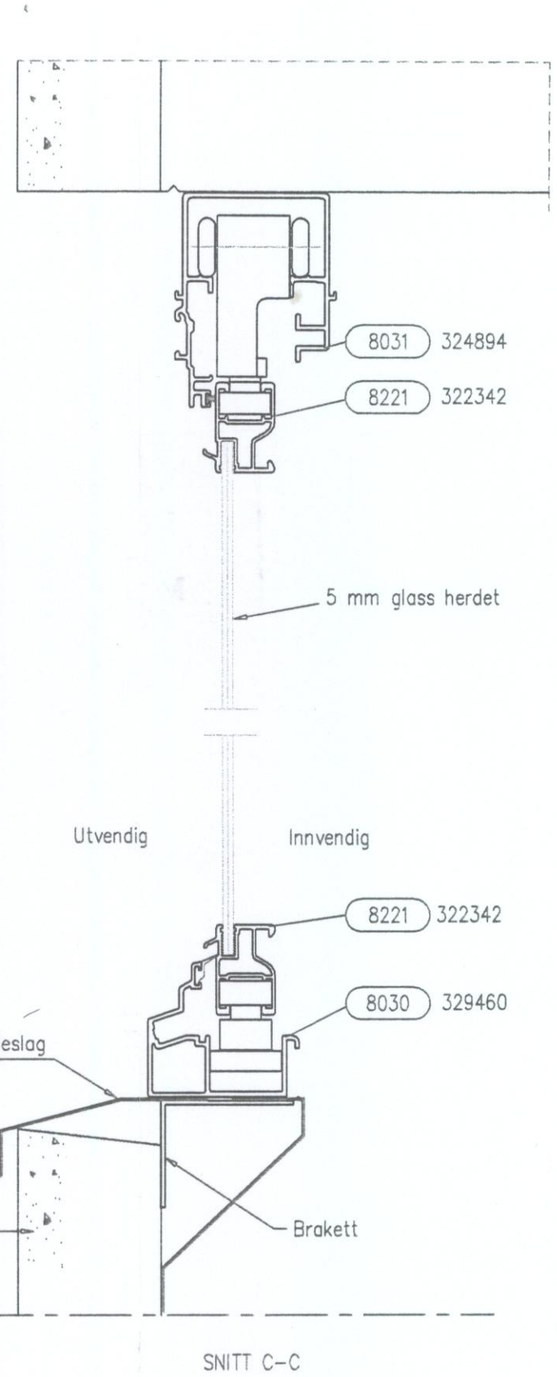
SNITT A-A



PLAN, SNITT B-B



DETALJ A



SNITT C-C

1

ORDRE NR.:

FARGE: RAL7037

D:\DATABASE\DRAWING\2-1265

G.Ytterborgsvei101-139,Innglassing GNR.102-BNR.654 FASADE, PLAN, VERTIKALSNITT, DETALJER	DATO: 090103 SIGN: SN SKALA: 1:20
BALKONGSYSTEMER A.S Bernt Ankers vei 1, 2010 Strømmen Tlf. 63801784 - Fax 63801794	2-1265 Rev. 0

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TEKNOLOGISTASJON 3RD * OSLO 1

KOPI

Oslo, den 8.11.1972.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr. 102. bnr. 674. Garver Ytterborgs vei 101 - 111.
Journalnr.: 67/3743.
Avsluttende synsforretning: 14.5.1970.

Bygningens art: Nybygg.

Boligblokk.

Tiltakshaver: Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Arkitekt/ansvarlig: BUL Ungdommens Selvbyggerlag, Arkitektkontoret, Stergt. 49, Oslo 1.

Siv.ing. Johan Kr. Bø, P.P. kontoret, Postboks 42, Oslo 9.

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

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

Distriktsingeniør

Kr. Andersen.

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

BK 018. 4000. Aktivgrafisk 2268/70.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS
Postboks 84 Manglerud
0612 OSLO

Dato: 15.01.2020

Deres ref.: Roger Wågsand	Vår ref.: 201610053-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Sondre Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GARVER YTTEBORGS VEI 101 - 111	Eiendom:	102/654/0/0
Tiltakshaver:	HAUGENSTUA BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	SANS BYGG AS	Adresse:	Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Garver Ytteborgs vei 101 - 111

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 02.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

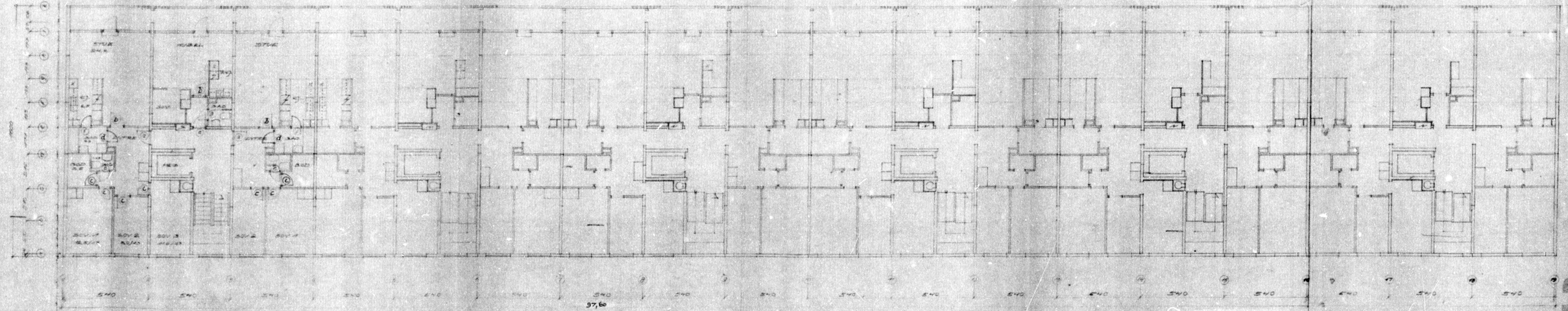
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAUGENSTUA BORETTSLAG, c/o OBOS Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

NEDFOTOGRAFEERT- 19 X



0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

GEM. WERKGEMEENSCHAP SELVADOCENTRUM
ARCHITEKTENKANTOREN

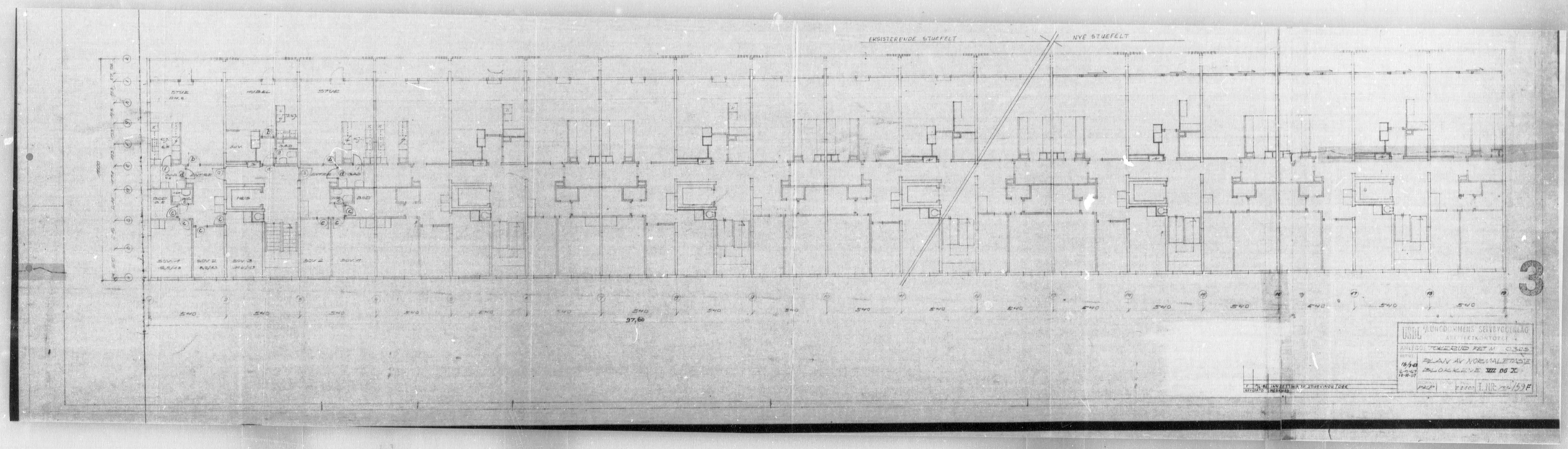
PROJECT: TUSSEN VESTING EN SPOOR

DATUM: 16-5-61 / 10-10-61

PLAN AVONDMAALZAAL
BLOKKEN VIII OG X

SCHAAL 1:100 TEK. NR. 159E

35



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.