

**aktiv.**





Eiendomsmeglerfullmektig

## Martyna Wozniak

**Mobil** 966 51 211

**E-post** martyna.wozniak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 550 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 238 011,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 797 573,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 682,-  
**Selger:** Cathrine Strøm

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1975  
**BRA-i/BRA Total** 64/68 kvm  
**Tomtstr.:** 55106.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 73  
**Andelsnr.:** 168  
**Oppdragsnr.:** 1204250123

# Pen, romslig og velholdt 2-roms leilighet, flott utsikt og garasjeplass.

Maria Dehlis vei 15 er en pen og romslig 2-roms andelsleilighet i 4. etasje, perfekt for deg som er førstegangskjøper. Alt er tilrettelagt for enkle hverdager, med heisadkomst, garasjeplass og kort gangavstand til butikker. Store grøntarealer bidrar til mye luft mellom blokkene. Leiligheten ligger på hjørnet, og plasseringen gir strålende utsikt over nærområdet.

Utsikten nytes best på en trivelig balkong med overbygg og et areal på ca. 12 kvm. Stuen er åpen med store vinduer og ulike soner, mens kjøkkenet har mye oppbevaring og de fleste hvitevarer integrert i en moderne innredning fra 2018. Badet ble pusset opp i 2020, med nye fliser, nytt dusjkabinett og ny innredning i stilren utførelse. Soverommet har skap og plass til dobbeltseng. En bod og en kjellerbod gir fin lagringsplass.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 38  |
| Nabolagsprofil .....    | 102 |
| Budskjema .....         | 110 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 64 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 68 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Bod

4. etasje

BRA-i: 64 m<sup>2</sup> Entré, Bad, Toalettrom, Soverom, Stue, Kjøkken, Bod

### TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

55106.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Borettslaget grenser til et lite skogholt, og fra leiligheten er det kort gange til togstasjon og flere matbutikker. Blokken ligger høyt og fritt til, noe som gir leiligheten flott utsikt over nærliggende bolig- og naturområder.

Rundt blokken er det store grøntarealer med trær, gangveier og lekeplass til glede for de minste. Plassert på hjørnet får leiligheten lys fra to sider, og fra stuen er det utgang til en nordvestvendt og overbygget balkong på ca. 12 kvm. Glassflater langs rekkverket ivaretar utsikten, og en levegg med vindu bidrar til fin skjerming på balkongen. Her nytes både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i grønne omgivelser på Øvre Haugen i Oslo. Området har kort vei til idrettshall, svømmehall og treningssenter. Det er ca 10 minutters gange til Verdensparken på Furuset, som er et populært område i vekst. I parken finner man blant annet klatrenett, styrkeapparater, liten kunstgressbane, sandvolleyballbane, løpebane og utekunstisbane med utleie av skøyter om vinteren.

I tillegg har parken parkouranlegg. Det er også kort avstand til Gjelleråsmarka med ideelle forhold for ski, skogsturer og bading, noe som sikrer gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Flere idrettslag i området gir et godt tilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn

Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. Ved Haugenstua Torg, i kort gangavstand fra leiligheten, ligger det et flerbrukshus, hvor det blant annet bys på en rekke aktiviteter for barn og voksne innen dans, musikk, film og teater.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Kiwi og Rema 1000, som begge ligger i kort gangavstand. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Stovner Senter 83 butikker og 1250 parkeringsplasser. Alnasenteret er landets største faghandelssenter, med store varehus og serviceenheter, og ligger godt innenfor rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har tilbud om offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Haugenstua stasjon, som ligger ca. 6 minutter unna til fots. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Stovner, 9 min til Alna senter, 16 min til Oslo S og 28 min til Oslo Lufthavn.

### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

UTVENDIG

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, fasadeplater og kledd med panel.

Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp

#### INNVENDIG

Felles bygningsdeler:

Etasjeskiller i betong.

Felles varmtvann.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Personheis

Innvendig overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

#### TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

- Utvendig > Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

#### TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

- Utvendig > Vinduer

Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig > Dører

Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk.

Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

På grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Vegg er dekket med malt strie. Vegg har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingssystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm.

Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

- Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustdannelser i sluket. Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

- Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor

boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 4 år og 8 måneder.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Bad ble pusset opp av forrige eier ved egeninnsats. Det ble malt og nye gulvfliser ble lagt over de gamle. I tillegg ble vasken byttet og nytt dusjkabinett ble satt inn.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Toalettrom ble pusset opp ved egeninnsats av forrige eier, og hva som ble gjort har jeg ikke dokumentasjon på. I begynnelsen av 2021 ble det byttet rørstamme på toalettrom i regi av borettslaget. I den forbindelse ble det avdekket at vegghengt toalett ikke var forskriftsmessig montert. Borettslaget fikk følgende tilbakemelding fra rørlegger som skrev: "Her er stoppekraner ikke tilgjengelig, og i tillegg er det brukt unioner og slanger som ikke er tiltatt når kasser er helt lukket." I mars 2021 var derfor Veto Rør AS her og utbedret dette.

Arbeid utført av: Veto Rør AS.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Balkonger ble renoveret i regi av borettslaget før jeg kjøpte leieligheten i 2020. Garasjeanlegget renoveres nå i regi av borettslaget.

Arbeid utført av: Sjekk med borettslaget.

Tilleggs kommentar fra eier:

En lamellgardin på kjøkkenet lar seg ikke justere. En stikkontakt på soverommet (nærmest døren) er det ikke strøm på, uvisst av hvilken grunn. Det er ikke sjekket ut.

### **Innhold**

4. etasje: Gang, bad, wc, bod, soverom, stue og kjøkken.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm.

- Romslig 2-roms i fjerde etasje.
- Følger med egen garasjeplass.
- Heisadkomst til alle etasjeplan.
- Overbygd balkong på 12 kvm.

- God utsikt over nærområdet.
- Store grøntarealer ved blokken.
- Gangavstand til tog og buss.
- Kjøkken med god skaplass.
- Stilren innredning fra 2018.
- De fleste hvitevarer integrert.
- Åpen stue med store vinduer.
- Plass til spisebord i stuen.
- Badet ble pusset opp i 2020.
- Dusjkabinett og fin innredning.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Separat wc-rom i leiligheten.
- Soverom m/garderobeskap.
- Lagring i bod og kjellerbod.

## **Standard**

### **Gang**

Velkommen inn i en stor 2-roms, et flott utleieobjekt eller det perfekte førstegangskjøpet. Leiligheten ligger i 4. etasje, og har enkel adkomst via en felles oppgang med heis. Gangen er innredet med flismønstret laminatgulv og vegger malt i en dus gråtone. Her er det plass til å henge fra seg yttertøyet, og tilknyttet gangen har leiligheten en bod for praktisk oppbevaring. Boden er romslig, med vindu mot gangen.

### **Stue**

Stuen er et pent og romslig oppholdsrom, der store vindusflater i front sørger for flotte lys- og utsiktsforhold. Vinduene inkluderer en glassdør til balkongen, en herlig romforlengelse i sommerhalvåret. Veggene er malt i en delikat grånyanse, kombinert med 1-stavs laminat på gulvet. Stuen er naturlig inndelt i ulike soner, og det passer utmerket å innrede med spisebord utenfor kjøkkenet.

### **Kjøkken**

Et moderne kjøkken ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene. Overflatene er de samme, noe som bidrar til en flytende overgang. Plasseringen gjør det mulig med både sosial matlaging og skjermet arbeidsro. Ikea-innredningen er fra 2018, oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Frontene er glatte og lysegrå, og innredningen har sort oppvaskkum nedfelt i en hvit benkeplate av stein. Integrerte hvitevarer består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i et høyskap, og over kokesonen har kjøkkenet en sort plate og en ventilator levert av Siemens.

### **Bad/wc/vaskerom**

Leiligheten har et bad og et separat wc-rom ved gangen. Badet ble pusset opp i 2020, med nye fliser og ny innredning for en moderne finish. Gulvet har store, lyse fliser i

marmormønster, mens veggene er kledd med matchende fliser og strie malt i en trendy jordtone. På badet er det dusjkabinett og en hendig benk i samme stil som flisene. Under benken er det tilhørende hylle og opplegg for vaskemaskin.

Den øvrige innredningen består av servant med hvite skuffer og gullfarget armatur, i tillegg til et høyskap og et rundt speil med bakenforliggende belysning. Skapene gir god plass til oppbevaring av håndklær og hygieneartikler. Wc-rommet har vegghengt toalett, gråmalte vegger og flismønstret laminatgulv. En hvit skuffesesjon med toppmontert servantskål er plassert under et speil med belysning.

#### Soverom og garderobe

Soverommet er innredet med 1-stavs laminatgulv og mørke vegger for en avslappende atmosfære. Her våkner man til nydelig utsikt, og soverommet har plass til dobbelseng og diverse møblement. I rommet står det et garderobeskap, og ekstra lagringsplass finnes i en bod ved gangen og i en disponibel kjellerbod på ca. 4 kvm.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Internett og TV leveres av Telia, og er inkludert i felleskostnadene.

#### **Parkering**

Leiligheten disponerer en p-plass i felles garasje. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

6649734

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes elektrisk med stedvis panelovner og en varmeovn over badersdøren. Ventilasjonen er mekanisk med tidsstyring på kjøkken, bad og toalettrom. Det er felles varmtvann, og avløpsstammen ble skiftet i regi av borettslaget i 2021. Sikringsskapet er utstyrt med både skru- og automatsikringer. I gangen har leiligheten et dørcallinganlegg.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 550 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 940 061

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 760 242

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 682

**Andel Fellesgjeld**

Kr 238 011

**Fellesgjeld pr. dato**

14.08.2025

**Andel fellesformue**

Kr 9 144

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

**Forkjøpsfrist**

2025-09-07T22:00:00Z

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Øvre Haugen Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

951558931

## **Andelsnummer**

168

## **Om borettslaget**

Andelen er en del av Øvre Haugen Borettslag (org.nr. 951 558 931), bestående av totalt 303 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2025 på kr. -7 121 463,-. De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var kr. 2 899 284,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslaget holder for tiden på med planlagt nødvendig vedlikehold av garasjeanlegget.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år.

## **Styrets arbeid**

- Avholdt 10 styremøter.
- Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov. I snitt 2-4 ganger pr uke og daglig telefonkontakt om stort og smått.
- Drenering ved 31 og 29-blokka med tilbakestilling av uteplass med beplantning utført.
- Oppgradert lekeplassen ved 21. Delvis finansiert med miljømidler fra Alna bydel og miljøkonto fra OBOS.
- Lekkasje på tak lavblokker og prosjektering av løsning for dette sammen OBOS prosjekt og Consolvo.
- Arbeid og koordinering med tette søppelnedkast etter hensatt søppel og papp som ikke har vært kuttet opp.
- Fortsatt driftsutfordringer på heiser. Men ikke like mye som i 2023. Vi fikk i 2023

estimert tilbud på bytte av en heis. Kostnader på ca. 1,2 mill. for dette og nedetid på 2-3 måneder.

- Garasjeprosjekt.
- Oppstart høst 2024. Planlegging og oppfølging av dette har tatt mye tid med bl a koordinering med flytting av biler ifm prosjektet. Byggemøter ca hver 3. uke.
- Styret planlegger å ferdigstille hele garasjeanlegget i denne omgangen fremfor å avbryte nå og fullføre senere.
- Vi ser at vi vil spare betydelig på dette.
- Pålagt HMS-arbeid.
- Sjekk av brannsikkerhet, elektrisk anlegg, lekeplasser og generell tilstand av bygg og uteområder iht lister.
- Vi har tegnet avtale med ny leverandør av renholdstjenester. Denne trer i kraft 1. oktober 2025.
- Vannmålere pr blokk installert vår 2025. Dette vil gi oss et eksakt forbruk fremfor estimat fra Oslo kommune som i dag. Dette skal gi oss en besparelse på kommunale avgifter.
- Dugnad/rusken avholdt i mai.
- Julegrantenning med korps og nisse i hest og slede med gave til barna. 1. søndag i advent.

#### Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020: Rehabilitering av balkonger, nye tak, etterisolering og ny trekledning.

2018: Ny innvendig belysning i alle blokkene.

2018: Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.

2018: Ny drenering ved MDV 29 og 31.

2018: Oppgradering av utelekeplassene

2015: Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.

2001-2006: Rehab / Større vedlikehold.

2001-2002: Nytt elektronisk kortlesersystem til garasjeportene. Nye ringetablåer i alle blokker og nye porttelefoner i alle leiligheter. Rensing av ventilasjonsanlegget.

Rehabilitering av lavblokkene. Rehabilitering/opprusting av uteområdene.

2003: Rehabilitering av heis.

2004: Utsifting av 6 varmtvannsberedere. Rehabilitering av heis. Taktekking av tak i MDV. 31.

2005: Nye motorer til alle 4 garasjeporter. Asbestsanering og tetting av 3 søppelrom i lavblokker.

2006: Rehabilitering av balkongfronter/betongelementer herunder: Utsifting av veggplater på høyblokkene. Beising av trepanelet på lavblokkene

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Borettslaget har to lån:

Lånenr: 98207367060 - Obos Boligkreditt AS

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,24%  
Type rente: Flytende rente  
Restsaldo: kr. 10 498 359,-  
Innfrielsesdato: 30.07.2037  
Terminer i året: 12

Lånenr: 98208279629 - Obos-Banken AS  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,24%  
Type rente: Flytende rente  
Restsaldo: kr. 67 095 002,-  
Innfrielsesdato: 28.02.2055  
Terminer i året: 12

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Øvre Haugen Borettslag hadde i 2024 sum driftsinntekter kr. 21 940 852,-, sum driftskostnader kr. 26 410 429,- og et årsresultat på kr. -7 121 463,-.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å holde to hunder eller en katt, så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Kun innekatt er tillatt. Dyreeiere må melde fra til styret og fylle ut en erklæring som fås ved henvendelse til styret. Denne ligger i Vibbo. Etter at erklæring er underskrevet, får dyreeier utdelt en nummerbrikke som skal festes i dyrets halsbånd som bevis for at dyret er registrert. Det er båndtvang på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte dyr inne på borettslaget område.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 104, bruksnummer 73 i Oslo kommune. Andelsnr. 168 i Øvre Haugen

Borettslag med orgnr. 951558931

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/104/73:

22.07.1986 - Dokumentnr: 44342 - Best. om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.11.1974 - Dokumentnr: 23743 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:104 Bnr:26

17.11.1976 - Dokumentnr: 925005 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.104 BNR.74, 75 OG 76,

GNR.103 BNR.26.

15.06.2001 - Dokumentnr: 33401 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:324

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen, datert 31.10.1980 - for Boligblokk, Blokk 117.

Det er utstedt ferdigattest for utskifting av rør og stigere - boligblokk, datert 06.02.2012.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring av bod til kjøkken, datert 14.03.2022.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring, datert 02.03.2021.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

31.10.1980.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig i henhold til Oslo kommune sine reguleringskart. Eiendommen grenser til område ment for bygninger med allmennsnyttig formål.

Eiendommen ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleire i følge Norges vassdrags- og energidirektoratet (NVE) sine kart.

Eiendommen grenser til middels- og lav risiko for skred. Det er ingen risiko for skred på eiendommen.

Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon på eiendommen, i følge Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine kart.

Deler av eiendommen ligger i gul støysone for støy fra veg og støy fra jernbane, i følge kart fra Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen og Forsvarsbygg.

For mer informasjon - se vedlegg i salgsoppgaven.

**Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før

konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 550 000 (Prisantydning)

---

238 011 (Andel av fellesgjeld)

---

3 788 011 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 797 573 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 805 473 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 808 273 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 562

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse  
5 500 Kommunale opplysninger  
27 500 Markedspakke  
7 750 Oppgjørshonorar  
5 500 Opplysninger fra forretningsfører  
3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 123 150

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

### **Ansvarlig megler bistår av**

Martyna Wozniak  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[martyna.wozniak@aktiv.no](mailto:martyna.wozniak@aktiv.no)  
Tlf: 966 51 211

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
[nils.erling.bleikvassli@aktiv.no](mailto:nils.erling.bleikvassli@aktiv.no)  
Tlf: 977 93 481

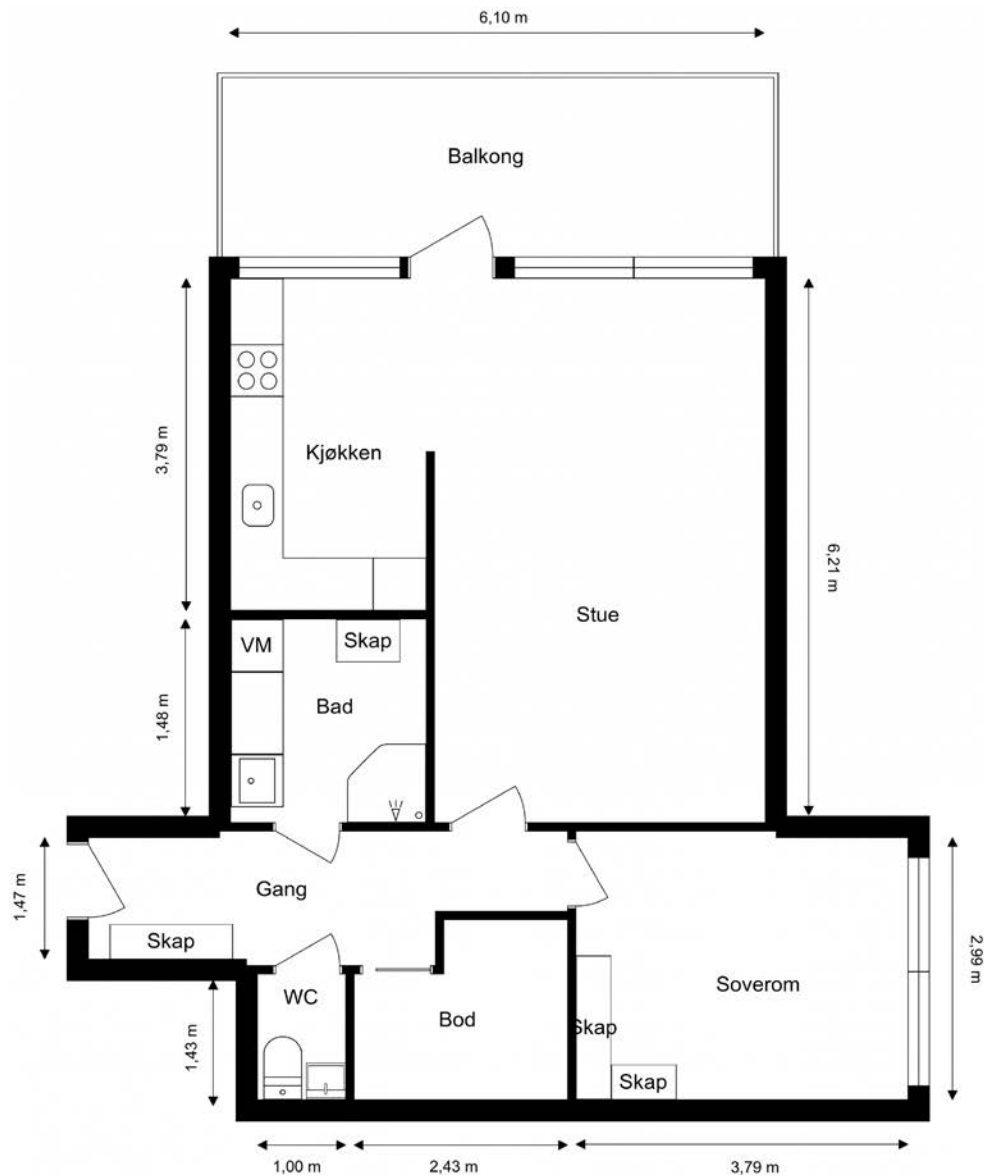
### **Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

29.08.2025



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Velkommen til Maria Dehlis vei  
15.

En pen og romslig 2-roms  
andelsleilighet i 4. etasje,  
perfekt for deg som er  
førstegangskjøper.









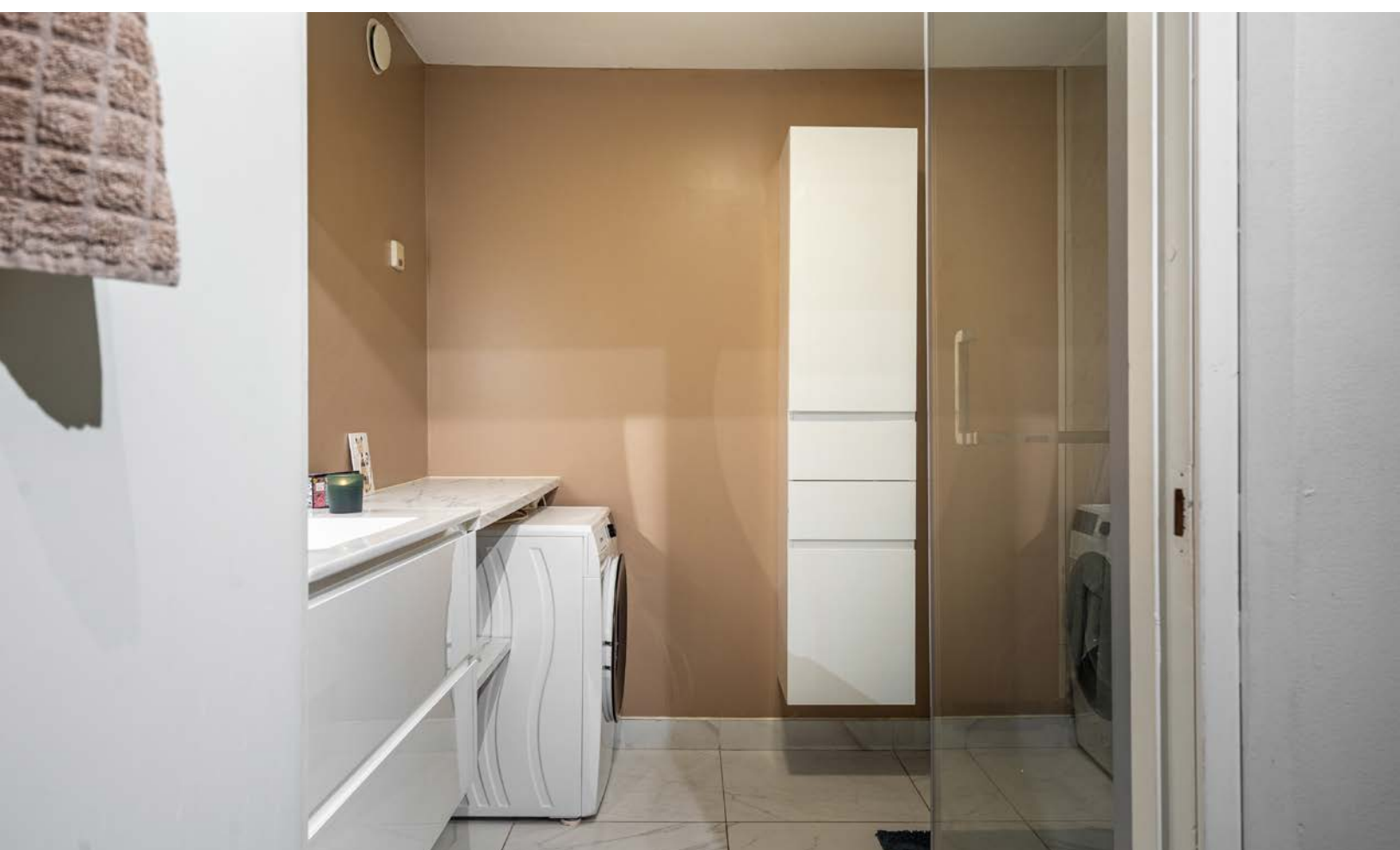
Et moderne kjøkken ligger  
innenfor stuen, og det er god  
kontakt mellom sonene.





Et moderne kjøkken ligger innenfor stuen, og det er god kontakt mellom sonene.





Wc-rommet har vegghengt  
toalett, gråmalte vegger og  
flismønstret laminatgulv. En  
hvit skuffesesjon med  
toppmontert servantskål er  
plassert under et speil med  
belysning.









# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Aktiv EM Lillestrøm |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1204250123          |  |

|                |
|----------------|
| Selger 1 navn  |
| Cathrine Strøm |

|                    |  |
|--------------------|--|
| Gateadresse        |  |
| Maria Dehli vei 15 |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 1084   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei   ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: CS

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad ble pusset opp av forrige eier ved egeninnsats. Det ble malt og nye gulvfliser ble lagt over de gamle. I tillegg ble vasken byttet og nytt dusjkabinett ble satt inn.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Toalettrom ble pusset opp ved egeninnsats av forrige eier, og hva som ble gjort har jeg ikke dokumentasjon på. I begynnelsen av 2021 ble det byttet rørstamme på toalettrom i regi av borettslaget. I den forbindelse ble det avdekket at vegghengt toalett ikke var forskriftsmessig montert. Borettslaget fikk følgende tilbakemelding fra rørlegger som skrev: "Her er stoppekraner ikke tilgjengelig, og i tillegg er det brukt unioner og slanger som ikke er tiltatt når kasser er helt lukket." I mars 2021 var derfor Veto Rør AS her og utbedret dette.

Arbeid utført av

Veto Rør AS

Filer

Faktura 10100 - Veto Rør as.pdf

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                                                                        |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                     |
| Beskrivelse      | Balkonger ble renoveret i regi av borettslaget før jeg kjøpte leiligheten i 2020. Garasjeanlegget renoveres nå i regi av borettslaget. |
| Arbeid utført av | Sjekk med borettslaget                                                                                                                 |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250123

## Tilleggskommentar

En lamellgardin på kjøkkenet lar seg ikke justere. En stikkontakt på soverommet (nærmest døren) er det ikke strøm på, uvisst av hvilken grunn. Det er ikke sjekket ut.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Cathrine Strøm | e9a58ce200f6fb8ece8ba<br>5d3f0b39c5c795d83a4 | 22.08.2025<br>12:42:16 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1204250123

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

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Maria Dehlis vei 15, 1084 OSLO



OSLO kommune

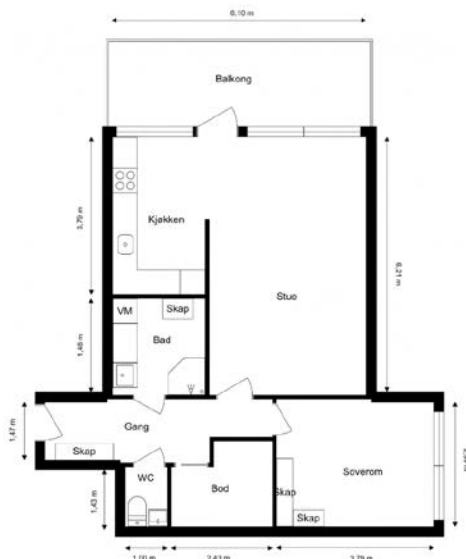


gnr. 104, bnr. 73



Andelsnummer 168

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 64 m<sup>2</sup>



Plantegningen er kun en illustrasjon av etaten og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 23.08.2025

Rapportdato: 28.08.2025

Oppdragsnr.: 22491-1021

Referansenummer: XN2038

Foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske  
Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein, fasadeplater og kledd med panel.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasje. Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er spesifikt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke vurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv/etasjeskiller, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt,

påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

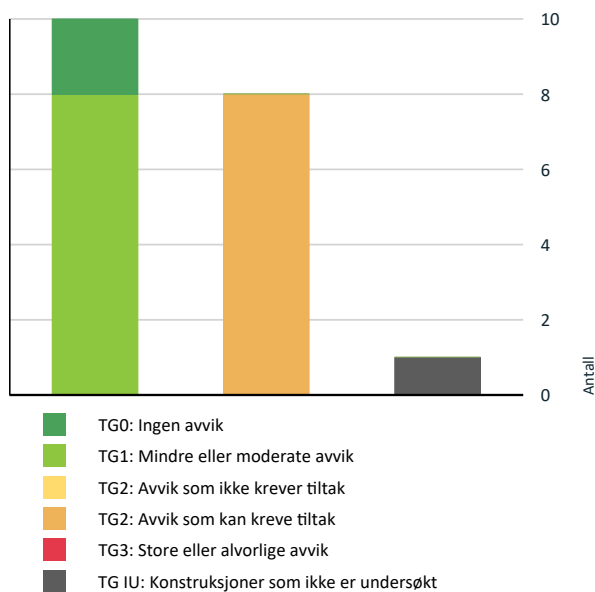
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1975

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Balkongdør av eldre dato. Entrédør er i følge eier montert i 2019/2020.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utsifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue.

Himmelretning: Nordvest.

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i metall med glass i felt.

Størrelse: ca. 12 m<sup>2</sup>.

Innfesting: Skjult, og ikke mulig å undersøke fra oversiden.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er over 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,2 meter.

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,25 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

### TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller



# Tilstandsrapport

ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## INNSENDIG

### 1 TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er av eldre dato, modernisert i 2020 med flis på flis og ny innredning.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Dokumentasjon:

Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser, malt glassfiberstrie og sparklet og malte overflater.

Himling: Pusset og malte overflater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

- Vegg er dekket med malt strie.

Vegg har malt strie, en eldre løsning uten våtromsegnet malingsystem. Dette gir generelt økt risiko for skader fra både fuktig luft og vann.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder



# Tilstandsrapport

hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

## 4. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Støpejern.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Av eldre dato.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

## Vurdering av avvik:

### • Det er avvik:

- Det er rustdannelser i sluket.

Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Konstruksjonen er oppført før det kom krav om vanntett sjikt i alle våtsoner.

Bad fra denne tidsperioden har generelt større mulighet for fuktrelaterte skader. Fuktsikringen her er usikker, og bygningsdelen har passert forventet levetid, noe som gir økt mulighet for alders- og slitasjerelaterte fuktproblemer. Jevnlig oppfølging anbefales, og et nytt tettesjikt må påregnes innen nær fremtid.

risiko for utettheter.



## 4. ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## **TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Innredning med glatte fronter.  
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## **4. ETASJE > BAD**

### **TG 1 Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk med ventil i vegg.  
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## **4. ETASJE > BAD**

### **TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.  
Målested: Bak dusjonen.  
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):  
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

## **KJØKKEN**

## **4. ETASJE > KJØKKEN**

### **TG 1 Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med nedfelt kum.  
Alder på innredning: Ifølge eier tidligere annonse fra 2018.  
Produsent innredning: IKEA.  
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn, micro og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## **4. ETASJE > KJØKKEN**

### **TG 1 Avtrekk**

Avtrekk: Kulltilterventilator er montert. Mekanisk tidsstyrt ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## **SPESIALROM**



# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Laminat på gulv.  
Sparklet og malte plater på vegg.  
Pusset og malte overflater i himling.

Servant og veggfestet klosett med innebygget systerne.  
Automatisk vannstopper tilknyttet innebygd systerne.

Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.  
Tilluft via spalte under dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturskjell. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Type rør: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i bad.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.  
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

### Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluger og lufting:  
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:  
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:  
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:  
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Avløpsstamme er i følge eier skiftet ut i regi av borettslaget i 2021.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk med tidsstyring.  
Avtrekk: Ventil i bad, kjøkken og toalettrom.  
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

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

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer, skrusikringer og jordfeilbryter.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1975**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

Inntak og sikringsskap



# Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av anleggets alder og manglende samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.**

## Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannvarsler er montert i himling.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

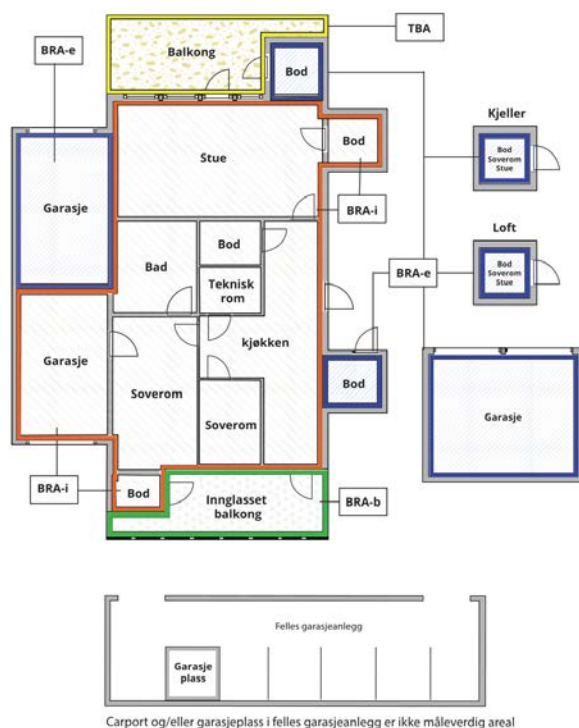
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 4. Etasje      | 64                            |                             |                            | 64  | 12                              |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>64</b>                     | <b>4</b>                    |                            |     | <b>12</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>68</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4. Etasje | Entré, Bad, Toalettrom, Bod, Soverom, Stue, Kjøkken |                             |                            |
| Kjeller   |                                                     | Bod                         |                            |

## Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Boligen disponerer også et skap til oppbevaring i kjeller.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Hentet fra eiers egenklæring:

Toalettrom ble pusset opp ved egeninnsats av forrige eier, og hva som ble gjort har jeg ikke dokumentasjon på. I begynnelsen av 2021 ble det byttet rørstamme på toalettrom i regi av borettslaget. I den forbindelse ble det avdekket at vegghengt toalett ikke var forskriftsmessig montert. Borettslaget fikk følgende tilbakemelding fra rørlegger som skrev: "Her er stoppekraner ikke tilgjengelig, og i tillegg er det brukt unioner og slanger som ikke er tiltatt når kasser er helt lukket." I mars 2021 var derfor Veto Rør AS her og utbedret dette.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*



### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2)                                                                                                | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 60                                                                                                        | 4          |
| Kommentar                     |                                                                                                           |            |
| Boligbygg med flere boenheter | Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). |            |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 23.8.2025 | Theodor Bugge Østlie | Takstingeniør |
|           | Cathrine Strøm       | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO                                       | 104  | 73   |      | 0    | 55106.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b><br>Maria Dehli vei 15           |      |      |      |      |                        |                            |            |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Øvre Haugen Borettslag |      |      |      |      |                        |                            |            |

### Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /ØVRE HAUGEN BORETTSLAG | 951558931 |           |                  | Strøm Cathrine            |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**  
168

### Eiendomsopplysninger

**Tilknytning vann**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

**Tilknytning avløp**  
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                  | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            |                                                            | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse  | 21.08.2025 |                                                            | Fremvist         |       | Nei     |
| Eier              | 23.08.2025 | Eiers opplysninger, gitt under befaringen.                 | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Norges Eiendommer | 23.08.2025 | Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer. | Innhentet        |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimer kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging



## Forutsetninger

forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

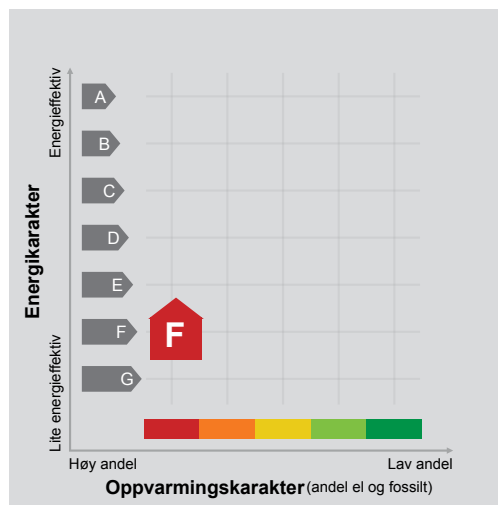
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Maria Dehli vei 15       |
| Postnummer        | 1084                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 104                      |
| Bruksnummer       | 73                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80722982                 |
| Bruksenhetsnummer | H0405                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-160623 |
| Dato              | 27.08.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Lillestrøm v/Martyna Wozniak  
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM  
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Deres ref.: 1204250123 . Vår ref.: 0432-1-4038

Dato: 14.08.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Øvre Haugen Borettslag  
Organisasjonsnr: 951558931  
Andelseier: Strøm, Cathrine  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 4038  
Adresse: Maria Dehli Vei 15, 1084 OSLO  
Andelsnummer: 168  
Gnr. 104  
Bnr. 73

Borettsinnskudd: Kr. 24 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6649734.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: GBF. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Dyrehold: Tillatt. Dyreholdserklæring er satt inn i borettslagets husordensregler, side 3. Ved dyrehold skal denne utfylles og oversendes styret for godkjenning Utleielokaler: Borettslaget har noen hybelleiligheter som de leier ut. Dette er det styret i borettslaget som tar seg av. Garasjeplass: De fleste leilighetene har plass i garasjen. De leiligheter som ikke har garasje er: 1 rom + kjøkken nr. 1024-1026-1032-1034 2 rom + kjøkken 1031-1033 Vedlikehold: Oppstart av planlagt nødvendig vedlikehold garasjeanlegg høsten 2024. Nytt lånopptak knyttet opp til vedlikeholdet. Godkjenning av nye andelseiere: Rådgiver Anne Solheim, e-post: anne.solheim@obos.no

### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos Boligkreditt AS</b> |
| Lånenr.:         | 98207367060                 |
| Lånetype:        | Annuitetslån                |
| Rentesats:       | 5,24%                       |
| Restsaldo        | 10 498 359,00               |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2037                  |
| Type rente:      | Flytende rente              |
| Terminer i året: | 12                          |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208279629           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,24%                 |
| Restsaldo        | 67 095 002,00         |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2055            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

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: 5 682,00,-

#### Herav:

|                 |                           |                         |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|
| Felleskostnader | Pr. dags dato<br>5 682,00 | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------------------|-------------------------|

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 002,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 9 136,-   |
| Annen formue:                    | 9 144,-   |
| Gjeld:                           | 161 462,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos Boligkreditt AS</b> |
| Lånenummer:       | 98207367060                 |
| Restsaldo:        | 32 196,20                   |
| Kapitalkostnader: | 301,85                      |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208279629           |
| Restsaldo:        | 205 815,24            |
| Kapitalkostnader: | 1 142,09              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 238 011,44,-, 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 Anne Solheim pr. e-post: [anne.solheim@OBOS.NO](mailto:anne.solheim@OBOS.NO) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner 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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Justad, e-post: [bjustad@hotmail.com](mailto:bjustad@hotmail.com)

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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Vedtekter

For Øvre Haugen borettslag org nr 951558931

vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.05.2006 og 15.05.2013,  
23.06.20 sist endret 31.05.22 etter vedtak på digitalt årsmøte.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Øvre Haugen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### 1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til styrets e-postadresse.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier, som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

*Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:*

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret ønsker skriftlig varsel.

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige 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, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) 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 eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av 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.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

### **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 tvangsfyllbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **§ 8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

(1) 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 skriftlig 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 OBOS.

(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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

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

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

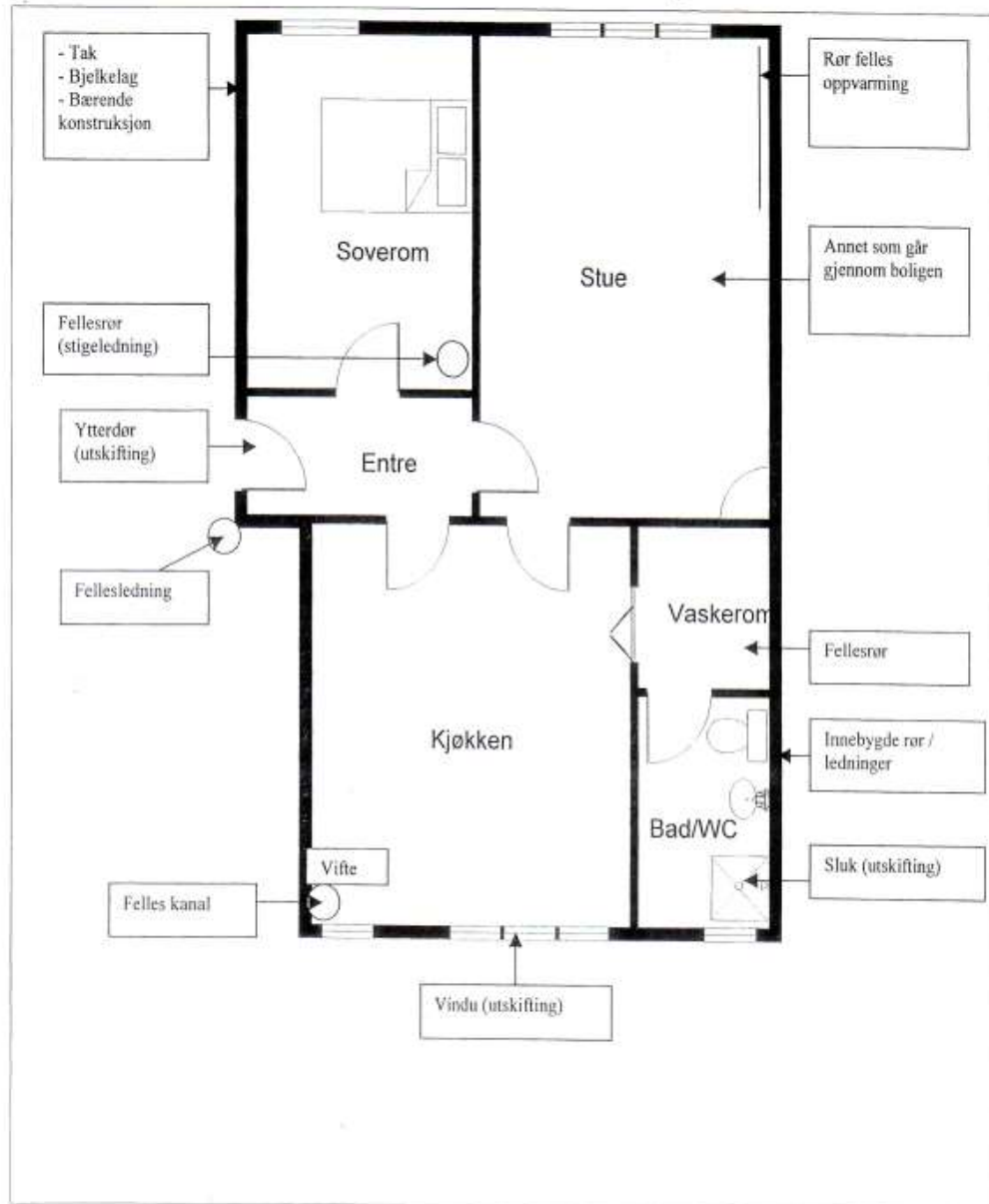
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

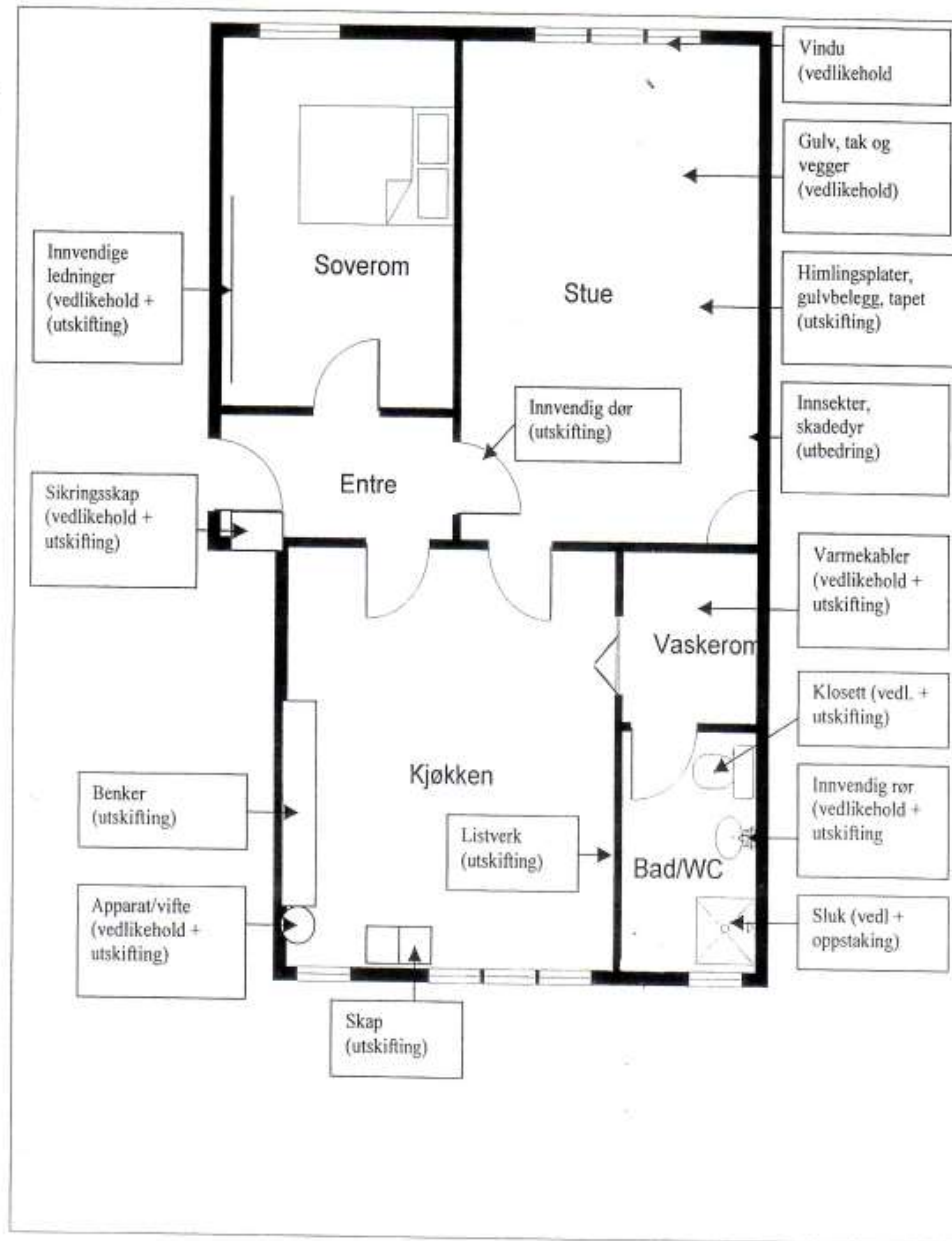
#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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.

## BORETTSLAGETS ANSVAR



## ANDELSEIERS ANSVAR



## **FOR ØVRE HAUGEN BORETTSLAG**

**Vedtatt i ordinær generalforsamling 11.05.2006, med endringer sist vedtatt i digitalt, ekstraordinært årsmøte 23.06.2020. Revidert 09.06.2022 og 14.03.2023**

Andelseierne med bruksrett til bolig plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordensreglene og borettslagets vedtekter er regulert bl.a. i lov om borettslag og husleieloven. Gjentatte brudd på husordensreglene regnes som vesentlig mislighold og kan medføre salgspålegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

### **1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Ingen må sette barnevogner, ski, kjelker, akebrett, sykler, sko, blomster, rullestoler, gåstoler, søppel eller noe annet i felles trapperom, felles arealer eller i gangene utenfor leilighetene.

Dette er rømningsveier, og brannforskriftene tillater ikke at disse blokkeres.

Røyking i oppganger, kjellere eller ved inngangene er forbudt.

Inngangsdørene, dører til kjeller og andre fellesrom skal alltid holdes låst.

Pass på at barn ikke leker eller støyer i trappegangene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

### **2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Nødvendig banking, hamring og boring må utføres så hensynsfullt som mulig og ikke etter kl. 20.00 på hverdager. På lørdager ikke etter kl. 16.00.

Det er ikke tillatt å bore og banke på søndager og helligdager.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 8.00 og på helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

### **3. VEDLIKEHOLD.**

Alt av bygningsmessige endringer av leilighetens opprinnelige struktur, både utvending og innvendig (eksempelvis bygging av lettvegger og romendringer) skal søkes om til styret. Det er ikke tillatt å starte på denne typen jobb uten skriftlig godkjenning fra styret.

Pigging av badegulv kan foregå fra kl. 09.00-15.00 på hverdager.

Ved store rehabiliteringsprosjekter på bad og kjøkken skal nabovarsel henges opp i oppgangen med en kopi til styret. Kontakt alltid styret før slike arbeider starter.

Retningslinjer for oppussing/rehabilitering av våtrom er tatt inn bakerst i dette heftet. Disse reglene skal følges når slike arbeider gjennomføres.

#### **4. PARABOL/ANTENNER.**

Det er ikke tillatt å montere egne antenner eller parabol på balkong/terrasse, fasade, tak eller andre fellesområder.

Dersom dette ikke overholdes, vil det bestilles nedmontering og eventuelt reparasjon på utvendige skader for beboers regning.

#### **5. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR**

Blokkene er utstyrt med mekanisk ventilasjon, og det er derfor ikke tillatt å montere avtrekksvifte/kjøkkenvifte med tilknytning til avtrekkskanal eller yttervegg.

Kun vifte med kullfilter kan benyttes.

Det er ikke tillatt å montere elektrisk vifte i bad/toalett.

Alle ventiler i leiligheten skal være åpne og rengjøres regelmessig, dette gjelder også lufteventilene (spalteventilene) over vinduene.

Det er andelseiers ansvar å sørge for at boligen ventileres slik at kondens ved normal vintertemperatur ikke oppstår. Dersom dette ikke blir gjort vil det dannes muggsopp som er helseskadelig og vil ødelegge boligen.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entré døren.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin tillates ikke koblet til varmtvannsledningen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet som for eksempel matrester, bleier, sanitetsbind eller lignende som kan forårsake kloakkstopp.

#### **6. BALKONGER**

Balkonger, vindusrammer, terrasser og inngangspartier inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk, vinduskarmer og inngangsrepos til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengeklær.

Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen.

Balkongene skal holdes ryddige.

Musikk må ikke være så høy at den sjenerer naboene.

Hvitevarer (f. eks kjøleskap og fryser) som er beregnet for oppvarmet rom, kan ikke stå ute på balkongene. Det er heller ikke lov å montere elektriske apparater som er beregnet for innendørs bruk på balkongene.

Det er kun tillatt å benytte gass eller elektrisk grill på balkongen eller på eget uteareal innenfor gjerdet. Dette under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Os/grillrøyk må unngås.  
Grilling med grillkull er ikke tillatt.

Ingenting som oppbevares på balkongene skal være høyere enn balkongrekkverkets høyde. Det gjelder også tørkestativ/luftesnor.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje ved bruk av lite vann, på samme måte som ved vask av gulv inne i leiligheten. Det er ikke tillatt å benytte vannslange eller store mengder vann ved rengjøring av balkonggulvet.

Vannlek er ikke tillatt på balkongene.  
Leilighetens eier er erstatningspliktig for skader på underliggende naboers eiendeler.

## **7. VARMEPUMPE/AIRCONDITION.**

Det er ikke tillatt å montere varmepumper og/eller aircondition.  
Dersom dette ikke overholdes, vil det bestilles nedmontering og eventuell reparasjon av utvendige skader for beboers regning.

## **8. REGLER OM SØPPEL**

Alt avfall skal kildesorteres.

Det skal benyttes lilla, grønne og hvite poser til sortering av restavfall.

Søppelbrønnene skal kun brukes til vanlig husholdningsavfall.  
Søppelet må pakkes godt og kastes i de oppsatte søppelbrønnene.

Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller andre gjenstander på bakken ved søppelbrønnene.

Det er ikke tillatt å kaste brannfarlige ting, bilbatterier eller annet spesialavfall i søppelbrønnene.

Papir skal kastes i eget innkast. Stor papp må kuttes i små deler før det kastes i brønnen.

Glass og metall emballasje skal kastes i brønnen merket for dette mellom MDV 35 og 37.

Med spesialavfall menes batterier, bildekk, maling, elektriske artikler og lignende. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (møbler, søppel o. l.) i borettslagets fellesareal.  
Den enkelte beboer må selv sørge for å transportere slikt avfall bort fra området. Både gjenbruksstasjonene på Haraldrud, Romsås og Grønmo tar imot en rekke typer avfall.

Hensetting av søppel (kasting av søppel utenfor angitte plasser), spesialavfall og

andre gjenstander i fellesareal, kjellergangene eller kjellerrom vil bli fjernet uten varsel og kjørt bort for andelseiers regning.

## **9. HEISER**

Lek og unødig opphold i heisene er strengt forbudt. Barn skal ikke benytte heisen alene.

Feil ved heisen meldes til Servicsenteret/Coor eller til styret i mail eller via kontakttelefonen. Telefonnummer står i Vibbo.

## **10. SKILT PÅ POSTKASSE OG RINGETAVLE.**

Enhver beboer plikter å sette opp skilter på postkasse og ringetavle. Skilt på postkassen skal ha riktig leilighetsnummer og tydelig navn og plasseres i feltet som er beregnet til dette. Skilt kan bestilles hos styret.

## **11. SYKLER OG BARNEVOGNER**

Sykler og barnevogner er kun tillatt å plassere i egne rom merket for dette. I disse rommene skal det kun oppbevares sykler og barnevogner.

## **12. SKADER**

Når skade på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person vil vedkommende eller dennes foresatte blir gjort økonomisk ansvarlig etter vanlige erstatningsrettslige regler.

## **13. REGLER FOR DYREHOLD**

Det er tillatt å holde to hunder eller en katt, så lenge dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Kun innekatt er tillatt. Dyreeiere må melde fra til styret og fylle ut en erklæring som fås ved henvendelse til styret. Denne ligger i Vibbo.

Etter at erklæring er underskrevet, får dyreeier utdelt en nummerbrikke som skal festes i dyrets halsbånd som bevis for at dyret er registrert.

Det er båndtvang på borettslagets område. Det er ikke tillatt å lufte dyr inne på borettslaget område.

Se punkt 17 for utfyllende regler.

## **14. BILKJØRING/PARKERING**

Bilkjøring og all annen motorferdsel på indre område er forbudt. Kun absolutt nødvendig kjøring som transport av tunge ting, funksjonshemmede, spedbarn og syke kan tillates.

På det indre område skal det kjøres med gangfart.

Bruk av horn, sterkt lys og/eller rusing av motor er strengt forbudt.

Vask/hjulskift og reparasjon av motorkjøretøy er ikke tillatt på det indre området.

Parkering på indre område er forbudt.

Kun nødvendig stans for av og pålessing er tillatt. Slik stans må ikke være til hinder for annen trafikk eller foregå på plener e.l.

Kvittering fra betalingsautomaten skal ligge godt synlig i bilens frontrute.

Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

På gjesteparkeringsplassene er det ikke tillatt å parkere kjøretøy som eies eller disponeres/benyttes av beboere. Plassene er kun for parkering av gjesters kjøretøy.

Har noen beboere gjester som skal oppholde seg i borettslaget for en lengre periode enn gjeldende tidsbestemmelse, må styret kontaktes for forlenget parkeringstillatelse.

## **15. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG**

1. Garasjen skal kun benyttes til oppstilling av motoriserte kjøretøy. Kjøretøyet skal stå parkert på anvist nummerert plass, og slik at den ikke står til ulempe for naboer.
2. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger eller MC, og maks 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.
3. Uvedkommende har ikke adgang til garasjene. Garasjeportene og dørene må låses når garasjen forlates.
4. Beboerne er ansvarlig for skader som påføres garasjen av ham, hans familie eller folk i hans tjeneste.
5. Det er ikke tillatt å leie ut garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget.
6. Beboer må sørge for å holde plassen fri for søppel og avfall.
7. Dersom kjøretøyet ikke har registreringsnummer, må navn, adresse og leilighetsnummer til eieren klebes på kjøretøyet. Kjøretøyet må holdes i orden og ha jevnlig tilsyn.
8. Maksimal hastighet i garasjene er 10 km/t. Bruk fullt kjøreløys.
9. Reparasjon av motorkjøretøy er forbudt i garasjeanlegget (se brannforskriftene).
10. Røyking er forbudt i hele garasjeanlegget.

## **16. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes

[ovrehaugen.borettslag@gmail.com](mailto:ovrehaugen.borettslag@gmail.com)

Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

## **17. DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.**

- 1) Det er tillatt å holde to hunder eller en katt. Kun innekatt er tillatt.

Dyreeiere skal melde fra til styret  
og fylle erklæringen på neste side:

#### **EGENERKLÆRING VED DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.**

1. Alle dyreeiere og deres dyr skal være registrert hos styret i Øvre Haugen Borettslag.
2. Dyret skal bære borettslagets registreringsmerke.
3. Gyldig vaksinasjonsattest må forevises styret på forlangende.
4. Jeg, undertegnede, er forpliktet til å følge de retningslinjer som styret gir ved informasjoner eller lignende.
5. Jeg forplikter meg til å ha mitt dyr i bånd/på armen innenfor borettslagets område. Hund skal føres ved foten.
6. Lufting av dyr inne på borettslagets område er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å la husdyr gå fritt på borettslagets uteområde.
7. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget (f.eks. skraper på dører/karmer, skader på blomster, grøntanlegg og lignende.)
8. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg, og aksepterer at lek og lufting skal skje utenfor bo området.
9. Dersom det kommer berettigede klager på at mitt dyr sjenerer naboer med lukt, bråk e.l., plikter jeg å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret i borettslaget om en klage er berettiget.

Oslo, den \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Jeg har:      En/to hund(er) (stryk det som ikke passer).  
                 En katt

\_\_\_\_\_  
Underskrift.

## **RETNINGSLINJER VED OPPUSSING/REHABILITERING AV VÅTROM.**

På oppdrag fra styret i boligselskapet har OBOS Prosjekt AS utarbeidet nedenstående krav for rehabilitering/modernisering av bad. Dette er krav som den enkelte andelseier må følge for at boligselskapet og andelseier skal være sikre på at arbeidene utføres iht. gjeldene forskrifter, samt ivaretar boligselskapets interesser.

En mulig fremtidig utskifting av felles røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til kjøkken, klosett, og sluk (inkl. selve sluket). I høyblokkene ble det i 2011 byttet stigeledninger varmt- og kaldt forbruksvann. Det er i skrivende stund ikke vedtatt eller planlagt større vedlikehold knyttet til sanitæranlegget.

Et mulig fremtidig prosjekt som beskrevet over, vil medføre total rehabilitering av alle bad- og toalettrom.

Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliterer bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom.

Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående krav er gitt på generelt grunnlag.

## **ADMINISTRATIVE VILKÅR.**

Styret skal varsles og bekrefte oppstartsdatoen, før arbeidet igangsettes.  
Varselet skal inneholde:

- Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse
- Oppgave over valgt entreprenør(er)
- Vurdering på om tiltak er søknadspliktig
- Beskrivelse av arbeidets omfang inkludert henvisinger til gjeldene forskrifter
- Bekreftelse på at nabo under er informert
- Alle naboer som blir berørt av eventuell vannavstengning etc. skal varsles skriftlig med oversikt over hvilke tidsrom dette gjelder.

Det er opp til den enkelte andelseier, og den/de entreprenør(er) beboer velger å benytte, å sørge for at normer og forskrifter overholdes. Eventuelle følgeskader som oppstår som følge av entreprenørens arbeid, skal utbedres av entreprenør kostnadsfritt for øvrige andelseiere og boligselskapet.

#### **GJENNOMFØRING.**

- Arbeidet skal utføres av entreprenør med de nødvendige offentlige godkjenninger.
- Slukbytte skal utføres av borettslagets rørleggerforbindelse. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Arbeidet skal ved krav om dette anmeldes til offentlig myndighet og igangsettingstillatelse skal foreligge før arbeidet påbegynnes.
- Arbeidet skal ha en rimelig fremdrift, maks 2 mnd. gjennomføringstid og arbeidet bør utføres på hverdager (man - fre) mellom kl. 07.00 og 17.00.
- Støyende arbeider skal ikke påbegynnes før etter kl 08.00.
- Søknad om ferdigattest skal leveres offentlig myndighet omgående etter fullført arbeid.
- Komplett dokumentasjon (inkl. samsvarserklæring og ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten) over gjennomføring av arbeidet skal oversendes til styret.

#### **TEKNISKE VILKÅR.**

Det er viktig at vann- og brannsikkerheten ivaretas til høyeste kvalitet når rehabiliteringen gjennomføres. Krav i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) skal følges så langt eksisterende bygningskonstruksjon ikke gjør krav i BVN umulige å gjennomføre. Avvik fra BVN skal fremkomme i beskrivelsen av arbeidene.

#### **Røranlegget:**

- Sluk skal være godkjent for bruk i brannskillende dekker, utført med løs vannlås for enkel adkomst/rengjøring og ha klemring for membran.
- Alle avløpsrør som ønskes ledet til sluk fra f.eks servant, vaskemaskiner, hjelpesluk, badekar etc. føres over gulvmembranen i påstøp på gulv og

dykkes ned i sluket, eventuelt kan disse føres åpent på vegg. Anboringer på sluket skal ikke forekomme.

- Åpne vannrørføringer internt i badet skiftes ut så langt som rehabiliteringen av badet krever dette.
- Vannrør som legges skjult i vegger, i gulv og over himling, skal leveres som SINTEF Byggforsk godkjent rør-i-rør-system. Fordelerskapet må plasseres slik at det er mulig å kople til eventuelle nye stigerør for forbruksvann uten store inngrep i det nye badet.
- Det er viktig at man husker på at brannsikkerheten ivaretas ved rørgjennomføringer fra leilighet til leilighet (hver leilighet er en egen branncelle, konf. byggeforskrift).
- Brannsikring av sluk og rørføringene må dokumenteres.

### **Elektrisk anlegg:**

- Det nye badet skal ha egen jordfeilbryter.
- Skjulte ledninger skal legges i trekkerør.
- Alle elektriske installasjoner på bad skal tilfredsstille krav i elektriske forskrifter. Dette gjelder både krav til selve utstyret og til hvor dette kan plasseres.
- Varmekabel skal utføres i type Nexans Extreme eller tilsvarende uten skjøter på selve PVC-kappen. Denne skal kobles på en effektregulator eller termostatregulator.
- Jording av komponenter på badet skal utføres i tråd med Forskrift for elektriske lavspenningsanlegg (FEL) og NEK400.
- Ved installasjon av varmekabel eller stikkontakt til vaskemaskin: husk å kontrollere kapasitet på el. kurs til bad.

### **Gulv på bad:**

- Eksisterende overflatekledning på gulv fjernes.
- Det legges helsveiset banemembran på gulv egnet for å ligge under alkalisk påstøp. Membranen skal lekkasjetestes med vann i minst 1 døgn før gulvet støpes. Membran skal ha fall til hovedsluk.

### **NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper.**

- Over membran legges armert påstøp, eventuelt med varmekabler og overflatekledning med fliser. Gulvet skal legges med fall til sluk som beskrevet i BVN. Nye avløpsrør fra for eksempel servant og vaskemaskin legges i påstøpen over membranen og føres til sluket.

### **Vegger på bad:**

- Eksisterende overflatekledning på vegger fjernes (eks. fliser, tapet, baderomspanel). Dersom det er lettvegger med gips eller tilsvarende skal platene skiftes ut i sin helhet.

- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i «tørre» soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m<sup>2</sup>. I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

#### **Tak på bad:**

- Tak med innkassinger, pusses og males, alternativt himles ned etter eget valg. Det må tilstrebes å oppnå en høyde på minimum 2,20m fra ferdig gulv til himling.

#### **Ventilasjon:**

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseieres modernisering av bad.
- Luftspalte i terskel under dør til bad skal være etablert.
- Det tillates ikke å montere avtrekksvifter, koblet til avtrekk i vegg eller tak.
- Dersom dagens ventilasjonsåpning til sjakt etter rehabilitering havner over himling/innkassing, skal sjakten forlenges med stiv kanal i samme dimensjon som dagens åpning, ned til underkant himling. Kortest mulig føringsvei skal benyttes.
- Ved montering av ny ventilasjonsventil, må denne være beregnet for naturlig oppdriftsventilasjon. Denne monteres over kanalstuss i himling eller på vegg.

Ovenstående tekst er ikke uttømmende for hvordan et bad skal rehabiliteres for å være i tråd med byggeforskrifter og byggebransjens våtromsnorm.

## VENTILERING AV BOLIGEN

God ventilasjon er viktig både for folk og bygninger.

Øvre Haugen BRL har mekanisk avtrekksanlegg i alle leilighetene. Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg. Luft trekkes ut av boligen via ventiler på bad og kjøkken, gjennom sjakter/kanaler hvor vifte blåser luften over tak.

### Hver enkelt beboer må påse følgende:

- Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpen året rundt.
- Tilluftsventiler i yttervegg og spalteventiler skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen.
- Kjøkkenheten skal aldri være tilkoblet byggets avtrekkssystem.
- Kjøkkenhette med kullfilter kan gjerne monteres over komfyr, husk å skifte kullfilter og rengjør fettfilter med jevne mellomrom.
- Elektriske vifter skal ikke monteres på badet.
- Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Støvsuger, børste, vann og klut blir nødvendig.
- Luftespalte (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. (Særlig viktig for baderomsdør).
- For å unngå kald trekk fra vinduene er det viktig at det er panelovner under vinduene og at disse står på.
- Sjøkkluftet ved å åpne vinduene i noen minutter en til flere ganger om dagen er bra for innemiljøet.

God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer. God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningsskader som følge av mugg, sopp og råte. God ventilasjon er også viktig for å holde radonkonsentrasjonen på et lavt nivå.

# Flytting av kjøkken

Vann- og avløpsinstallasjon.

## Seksjonseiers ansvar ved endring av kjøkkenplassering er som følger:

- Varsle styret om tiltaket. Ansvarlig søker må avklare om flytting av kjøkken er søknadspliktige.
- Vann- og avløpsløsning skal prosjekteres med tegninger av plassering, føringsveier/dimensjoner med beskrivelse av tilkoblingspunkt skal fremkomme av tegningene og legges ved i varsel til styret.
- Ved flytting av kjøkken skal det etterstrebes å få til selvfall på avløp.
- Installasjonen skal vannskadesikres, lekkasje skal synliggjøres og ikke føre til bygningsskader. Det skal monteres Aquastoppventiler for å ivareta vannskadesikkerhet ved en eventuell lekkasje.
- Benyttes pumpeløsning er seksjonseiere pliktige til å tegne service avtale med rørleggerfirma knyttet til vedlikehold og ettersyn derpumpe/ overpumping velges som løsning. Frekvens for vedlikehold anbefales 1 gang pr. år eller ved behov.
- Pumpeløsning skal sikres slik at støy ikke påvirker 3`part. Herunder sikres pumpeløsning med vibrasjonsabsorberende materiale mot faste konstruksjoner.
- Seksjonseiere vil ved fremtidig nødvendig vedlikehold av fellesskapets vann- og avløp der eventuelle merkostnader påløper grunnet flytting av kjøkken fra opprinnelig plassering tilfalle den enkelte eier.

Ved endring/ flytting av kjøkken skal det lekkasjesikres under kjøkkenskrog samt under oppvaskmaskin med aquastoppventiler med følerledning. Følerledning for lekkasje skal legges under kumskrog og oppvaskmaskin. Der det er «tett» kjøkkenskrog under vask skal følerledning monteres i skrog også. Det anbefales å benytte plastbakke under oppvaskmaskin som leder lekkasje ut mot front. Det finnes flere produsenter av aquastoppventiler, det anbefales at følerenhet styres med «fast» tilkoblet følerledning og ikke trådløst med batteri. Oppvaskmaskin skal kobles direkte på Aquastopp slik at oppvaskmaskin stopper ved lekkasje.

# Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951558931

Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Haugen skole (Samlingsrommet).

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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:

Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

De fremmøte andelseiere og fullmaktene er registrert digitalt i en fremmøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

✓ 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:

Som fører av protokollen er Anne Solheim, OBOS valgt. Som protokollvitner er Anne Merete Pedersen og Fredrik Giske valgt.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Sak fra andelseier 215 : Innglassing av balkong

Fremmet av: Lill Marlen Andresen

Eier betaler kostnaden selv.

Pga Regner inn på veranda + mye snø blir også liggende, panelvegger, mur, gulv blir ødelagt, store sprekker i gulv, vegg skaller av, panelvegg sprekker og maling skaller av. Må stadig vedlikeholde veranda. (X3selv) + Borettslag x1. Store slitasje over kort tid. Stor jobb også å fjerne alt vann som ligger på gulv, legger seg på Vinduskarmer, vinduer, snø blir liggende tungt å fjerne og blir sånn slitasje, verandaene tåler ikke dette over tid.

Vi bor i Norge og her er det mer regn snø, kaldt og lite sol og varme. Jo eldre vi blir jo mer slitsomt er det å fjerne alt vann, snø.

### Styrets innstilling

Forslag om innglassering av balkonger har vært oppe som sak på flere generalforsamlinger tidligere og nedstemt hver gang. Vi har også tidligere årsmøtevedtak på helhetlig fasade som tilsier at alle eller ingen balkonger innglasseres. Dette krever også godkjent byggesøknad om fasadeendring til Oslo Kommune.

Styret anbefaler fortsatt at balkonger ikke innglasseres og at det stemmes imot forslaget.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

## 8. Sak fra andelseier 169: IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld)

Fremmet av: Nina Seeberg

Informasjon fra OBOS om IN-lån og priser:

Tiltredelse av IN-ordning skal vedtas av boligselskapets generalforsamling. Vedtaket krever simpelt flertall. Vi må bistå med saksfremstilling slik at dette blir helt korrekt. Det er lånet som da omgjøres til IN-lån. Dere kan gjøre det på ett eller flere lån, max fire lån, jo flere lån, jo høyere kostnad. Ønsker styret å slå sammen

lån før overgang til IN-lån, må dette være forberedt FØR generalforsamlingen avholdes. OBOS-banken kan bistå boligselskapet med opprydding i selskapets låneforhold. Søknad om tiltredelse til IN-ordningen, eventuelt sammenslåing av lån og veid gjenværende løpetid på eksisterende lån, sendes banken. Når søknad er innvilget, kan man gå til generalforsamlingen for å få et vedtak. Dersom det blir vedtatt, signerer styret avtale med OBOS. For at den enkelte eier skal kunne nedbetale individuelt, så må de signere avtale med OBOS. Avtalen er personlig, ønsker ny eier å innbetale må det inngås ny avtale med korrekt avtalepart (ny eier). Andelseier må være à jour med forfalte felleskostnader før det tillates å nedbetale på fellesgjelden.

Det betales et gebyr fra andelseier til OBOS ved inngåelse av avtale om individuell nedbetaling. Det koster kr 5 000 pt. Etter det er betalt ved inngåelse, kan eier nedbetale på lånet inntil 2 ganger pr år, med et minimumsbeløp på kr 60 000 pr. gang. Man kan også innfri alt på en gang.

Når man går over til IN, vil det trekkes ut et beløp fra felleskostnadskategorien som er estimat av kapitalkostnader til det lånet/ de lånene som skal omgjøres. Kapitalkostnader (renter+avdrag) vil da overføres til en ny kategori. Lånet blir avregnet hvert kvartal, slik at da betaler den enkelte eier akkurat det deres andel av lånet koster i renter og avdrag. Innfri eier hele sin andel av lånet, vil man ikke lenger betale kapitalkostnader for lånet som har blitt innfridd, og man får således lavere månedlige kostnader.

IN-ordning er primært en fordel for andelseierne slik at de kan betale ned på fellesgjelden på andelsnivå om ønskelig. Om det er å anbefale vil komme an på tidsperspektiv, privatøkonomi, mm. For borettslaget er det en ekstra kostnad. Se prislister under. Slik at dersom det er ingen eller veldig få som faktisk kunne tenke seg å nedbetale individuelt, så vil det ha liten hensikt omgjøre lån til IN-lån.

Fordelen for borettslaget kan være at det kan være noe enklere med økonomistyring. Når renten endres, vil kapitalkostnadene justeres ved avregning. Det Borettslaget betaler i kapitalkostnader til långiver er det som tas inn over egen kategori på husleien via andelseierne. På denne måten går lånekostnaden på det gjeldende lånet for borettslaget, og kapitalkostnadene som tas inn fra beboere, i null uten at borettslaget behøver å justere felleskostnadene for å bøte på en eventuell rentøkning på IN-lån. Ved reduksjon av renten på IN-lån, vil rentefordelen gå direkte til hver enkelt andelseier i form av lavere månedlige kapitalkostnader, og ikke til borettslaget slik det i praksis blir når man ikke har IN-lån.

Når det gjelder priser så er følgende hentet fra prislister vår:

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.

Pris kr 32 500,-. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige innbetalinger.

Årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Pris kr 26 500,-.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Bjørn Justad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Justad

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Renate Høiholt

Bjørnar Kristiansen

Tone Alexandra Larsen

Følgende stilte til valg:

Renate Høiholt

Bjørnar Kristiansen

Tone Alexandra Larsen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Azhar Mahmood

Helen Kapeh Peters

Følgende stilte til valg:

Azhar Mahmood

Helen Kapeh Peters

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tove Forseth

Anpumalar Rashasingham

Følgende stilte til valg:

Tove Forseth

Anpumalar Rashasingham

**10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Bjørn Justad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Justad

**Varadelegat (1 år)**

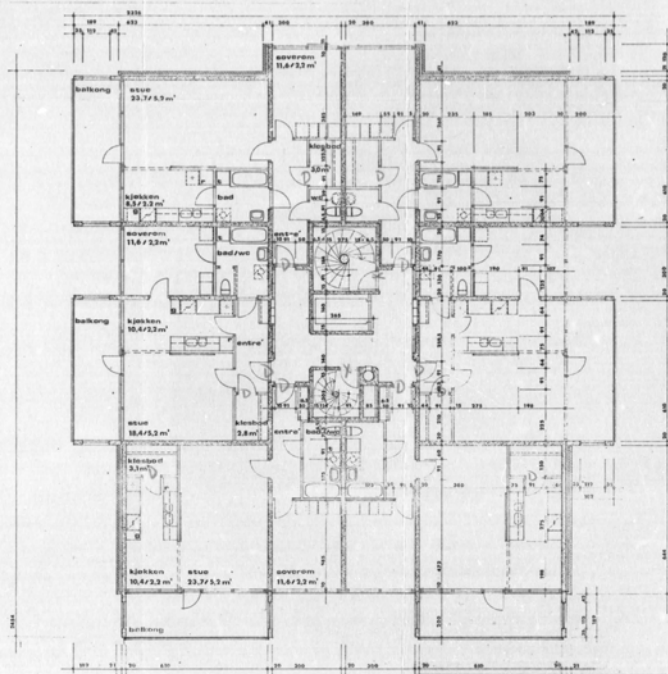
Følgende ble valgt:

Øystein Grinna

**ØVRE HAUGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 951 558 931, KUNDENR. 432**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 21 184 456         | 18 700 930         | 20 780 000         | 23 136 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 173 031            | 26 992             | 30 000             | 80 000             |
| Antenneanlegg                      |      | 260 353            | 0                  | 0                  | 0                  |
| Andre inntekter                    | 3    | 323 012            | 808 376            | 160 000            | 160 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>21 940 852</b>  | <b>19 536 298</b>  | <b>20 970 000</b>  | <b>23 376 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -54 285            | -54 285            | -60 000            | -60 000            |
| Styrehonorar                       | 5    | -385 000           | -385 000           | -385 000           | -420 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -16 375            | -16 375            | -17 000            | -18 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -278 090           | -264 095           | -291 000           | -306 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -227 072           | -475 938           | -290 000           | -210 000           |
| Kontingenter                       |      | -58 600            | -58 600            | -58 600            | -60 000            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -14 899 775        | -6 396 030         | -3 499 000         | -4 194 000         |
| Forsikringer                       |      | -1 187 907         | -1 008 275         | -1 109 102         | -1 330 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -3 313 154         | -2 805 570         | -3 295 000         | -3 806 860         |
| Energi/fyring                      | 10   | -1 839 052         | -1 881 683         | -2 760 000         | -2 060 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -2 024 052         | -1 889 666         | -1 985 000         | -2 100 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -2 127 066         | -1 844 045         | -2 129 000         | -2 225 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-26 410 429</b> | <b>-17 079 562</b> | <b>-15 878 702</b> | <b>-16 789 860</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-4 469 577</b>  | <b>2 456 735</b>   | <b>5 091 298</b>   | <b>6 586 140</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 326 566            | 281 837            | 0                  | 0                  |
| Finanskostnader                    | 13   | -2 978 451         | -2 536 617         | -3 210 000         | -2 907 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 651 885</b>  | <b>-2 254 780</b>  | <b>-3 210 000</b>  | <b>-2 907 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-7 121 463</b>  | <b>201 956</b>     | <b>1 881 298</b>   | <b>3 679 140</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Udekket tap                        |      | -7 121 463         | 0                  |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                  | 201 956            |                    |                    |



4

**OBOS 432 FURUSET FELT A**

**PLAN 4-8 ETASJE**

114,117,118

5553

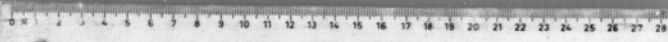
1:100

tegnet av

tegnet for

utviklet av

PRESEN KRAG OG JENS SELMER ARKITEKTER M.N.A.L. OSLO



LINEX A-850 M  
ACRYL  
PENTON

TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLØSGATE 19 XII • 11 50 60

KR/LO

KOPI

Oslo, den 31.10.80

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.104, bnr.74, Furuset Felt A, Tokerudveien 15

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Boligblokk, Blokk 117

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemøder

Ark.ene Ireben Krag og Jens Selmer, Sommerrogt.17, Oslo 2

Ansvarshavende

Dir. Alf Bratland c/o Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14

Journalnr.

73/2841

Avsluttende synsforretning

7.11.77

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.

For bygningssjefen

*Kaare Regbo*  
Overingeniør  
Kaare Regbo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det 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.

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-104/73, Maria Dehli's vei 15, 1084 OSLO



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn               | Sist oppdatert | Status         |
|--------------------|----------------|----------------|
| Kvikkleire         | 04.08.2025     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område | 04.08.2025     | Vær oppmerksom |
| Støysoner          | 26.05.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

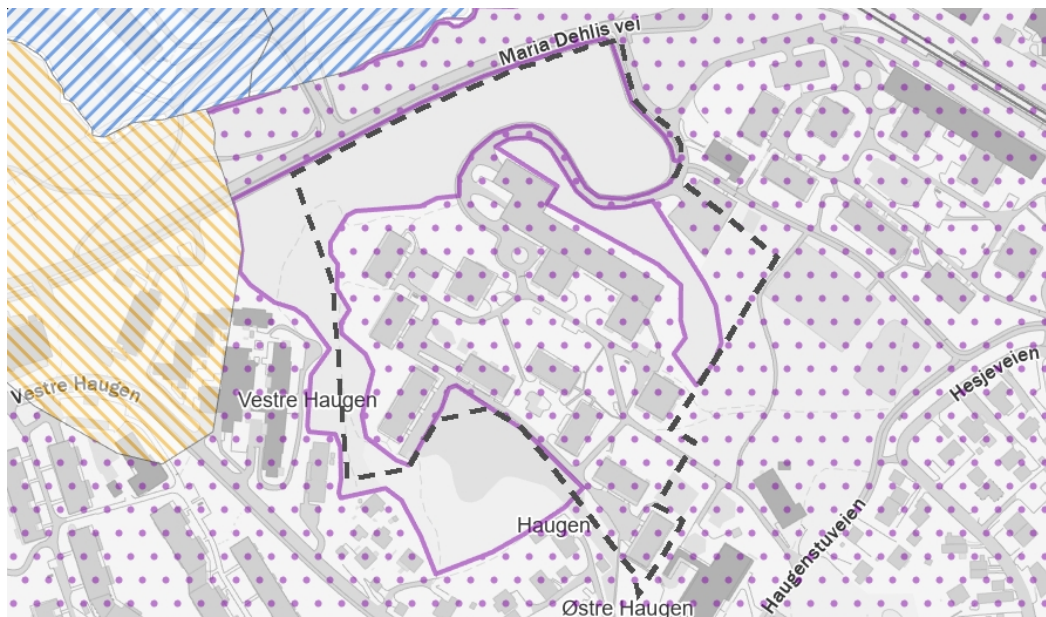
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 2.2 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 0.86 km                   |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 1.5 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 04.08.2025     | Ikke funnet | 0.01 km                   |
| Forurenset grunn                                         | 04.08.2025     | Ikke funnet | 0 km                      |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 28.07.2025     | Ikke funnet | 0.01 km                   |
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger                          | 04.08.2025     | Ikke funnet | 0.02 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 04.08.2025     | Ikke funnet | 23.8 km                   |
| Stormflo                                                 | 07.07.2025     | Ikke funnet | 8.5 km                    |

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## Kvikkleire

Sist sjekket: 04.08.2025

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|  |                        |  |                      |  |                          |  |                      |  |                  |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|
|  | Ingen risiko for skred |  | Lav risiko for skred |  | Middels risiko for skred |  | Høy risiko for skred |  | Aktsomhetsområde |
|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løснеområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løснеområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

04.08.2025

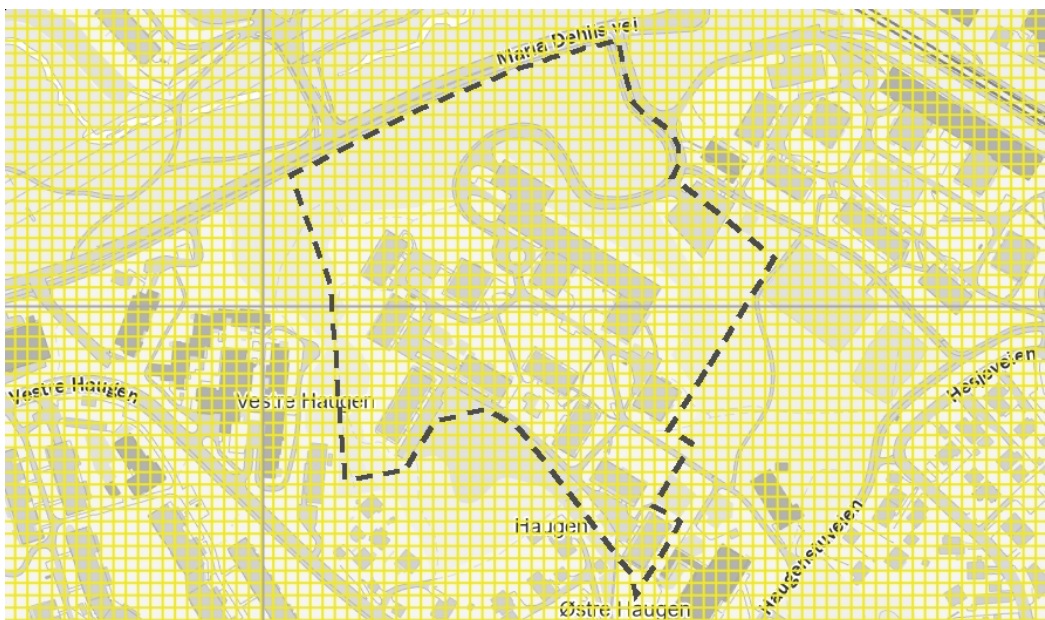
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

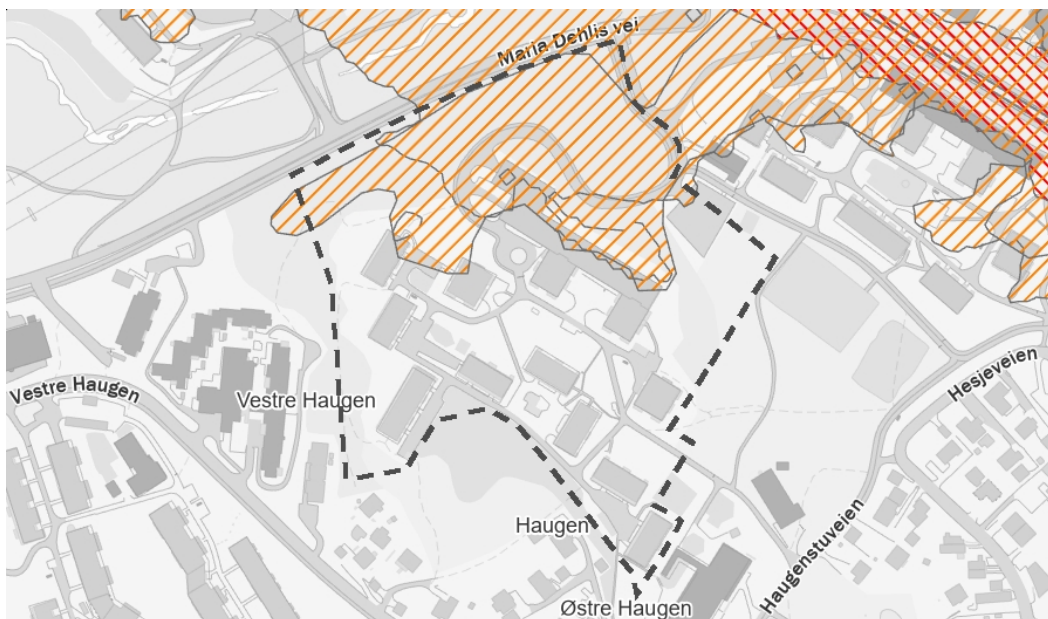
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 26.05.2025 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring

|                                                                                     |              |                                                                                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Gul støysone |  | Rød støysone |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

# Nabolagsprofil

Maria Dehli vei 15 - Nabolaget Haugen - vurdert av 74 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Høystakkveien<br>Linje 64        | 9 min<br>0.7 km   |
| Haugenstua stasjon<br>Linje L1   | 9 min<br>0.8 km   |
| Furuset<br>Linje 2               | 19 min<br>1.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 19 min<br>13.8 km |
| Oslo Gardermoen                  | 30 min            |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Haugen skole (1-7 kl.)<br>581 elever, 32 klasser       | 10 min<br>0.9 km |
| Haugenstua skole (1-10 kl.)<br>661 elever, 43 klasser  | 21 min<br>1.7 km |
| Høybråten skole (1-7 kl.)<br>599 elever, 29 klasser    | 22 min<br>1.8 km |
| Granstangen skole (8-10 kl.)<br>371 elever, 23 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Groruddalen skole (8-10 kl.)<br>282 elever, 12 klasser | 5 min<br>1.9 km  |
| Stovner videregående skole<br>700 elever, 45 klasser   | 9 min<br>4.9 km  |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever                | 9 min<br>6 km    |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



## Kvalitet på skolene

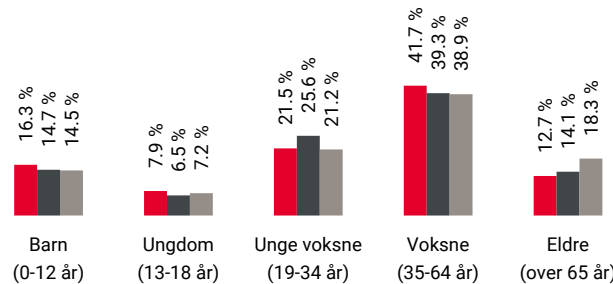
Bra 63/100



## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling



| Område        | Personer  | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Haugen        | 1 427     | 671           |
| Oslo og omegn | 999 185   | 490 708       |
| Norge         | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|
| Linjen barnehage (0-5 år)<br>51 barn                | 9 min<br>0.7 km |
| Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ...<br>53 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Haugenstien barnehage (1-5 år)<br>52 barn           | 9 min<br>0.8 km |

## Dagligvare

|                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Haugenstua<br>Post i butikk | 11 min<br>0.9 km |
| Kiwi Haugenstua<br>PostNord           | 12 min<br>0.9 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100



Gateparkering

Lett 79/100

## Sport

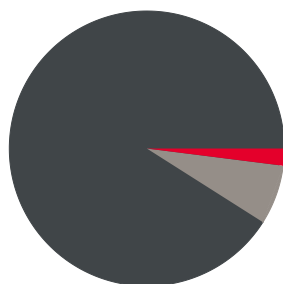
⚽ Haugen skole 6 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke 7 min 🚶  
Ballspill 0.5 km

🚴 Actic Furuset Senter 17 min 🚶

🚴 Mudo Furuset 19 min 🚶

## Boligmasse



■ 2% enebolig  
■ 91% blokk  
■ 7% annet

«Kort til byen. Fredelig. Mange områder for barn. Ekstremt godt tilrettelagt for sykkel.»

Sitat fra en lokalkjent

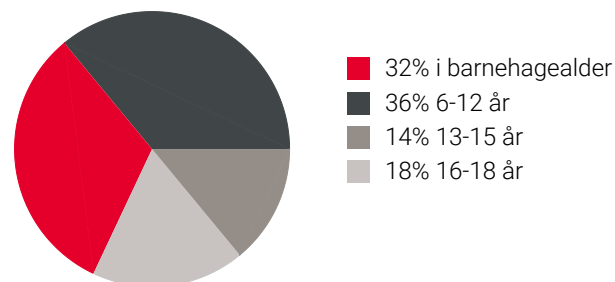
“

## Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter 17 min 🚶

📍 Apotek 1 Haugenstua 11 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

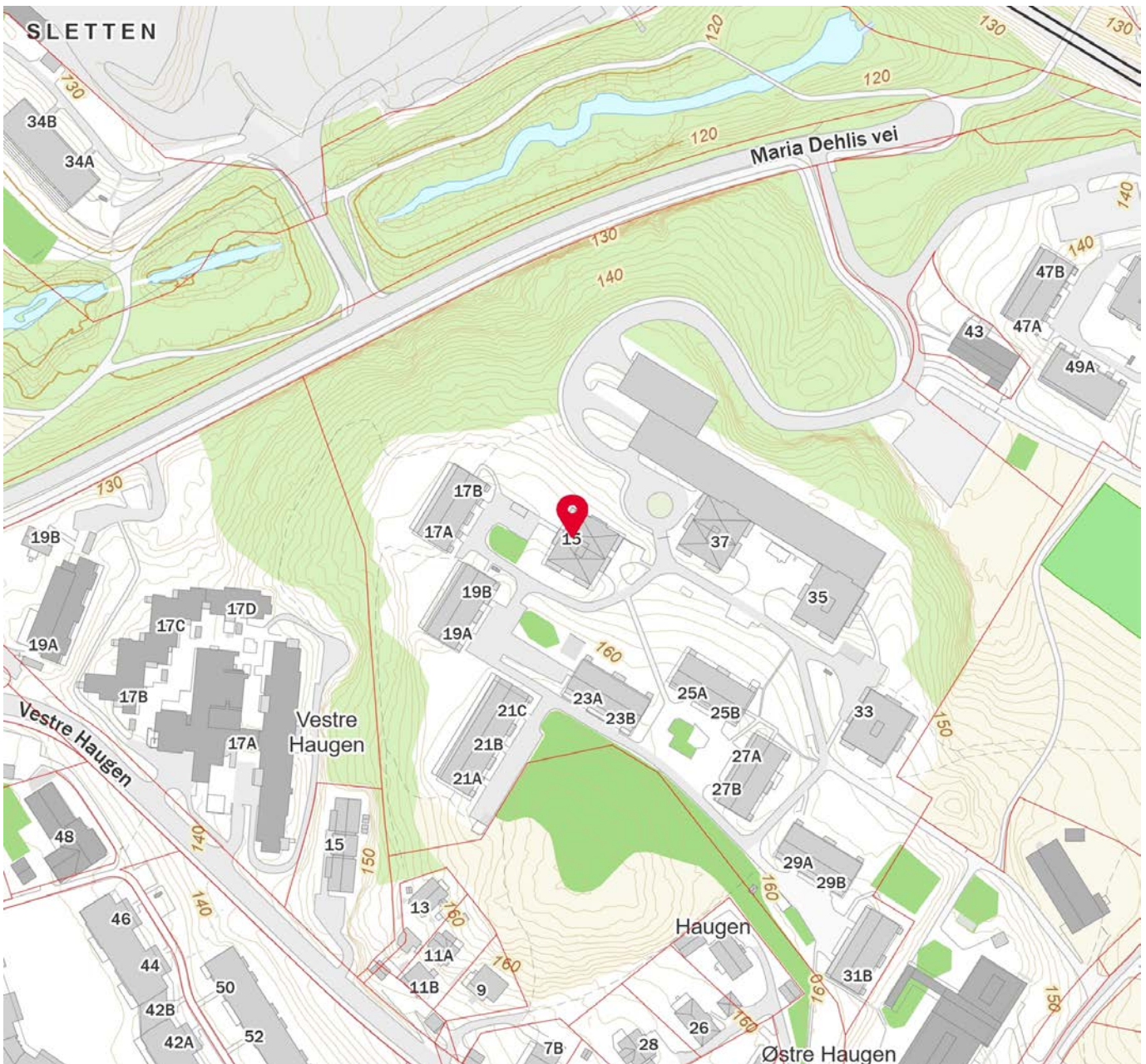


0% 49%

■ Haugen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 54% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Maria Dehlis vei 15  
1084 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Martyna Wozniak

**Telefon:** 966 51 211  
**E-post:** martyna.wozniak@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre