

aktiv.



Maria Dehli's vei 36B, 1083 OSLO

Lys og gjennomgående 4-roms - 2 balkonger - TV, internett og V.vann inkl - Garasjeplass - Nærhet til marka!



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Oslo Nord

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 403 460,-
Omkostn.: Kr 122 710,-
Total ink omk.: Kr 4 976 170,-
Felleskostn.: Kr 8 101,-
Selger: Andleeb Akram Raja

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 99/102 kvm
Tomtstr.: 20213.8 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 98
Snr. 53
Oppdragsnr.: 1104260055

Lys og gjennomgående 4-roms - 2 balkonger - TV, internett og V.vann inkl - Garasje plass - Nær marka!

Velkommen til Maria Dehlis vei 36 B - En Innholdsrik og gjennomgående 4-roms leilighet beliggende i et rolig og barnevennlig område på Furuset, og med kort vei til marka!

Kort fortalt

- * Innholdsrik 4-roms
- * Store vindusflater gir rikelig med sollys
- * Leiligheten kan friste med to balkonger
- * Tre gode soverom med god lagringsplass
- * Garasje plass medfølger leiligheten
- * TV, internett og varmtvann (a-konto) inkl.
- * Veldrevet sameie
- * Kort vei til tog og buss, samt Lillomarka og Østmarka med turmuligheter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	76
Megleropplysninger	79
Vedtekter	81
Husordensregler	92
Årsmøte 2026	95
Protokoll til årsmøte 2026	114
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 20 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 99 kvm Entré, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom

BRA-e: 3 kvm 2 boder

TBA fordelt på etasje

3. etasje

20 kvm Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

20213.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellesarealer er opparbeidet med gressplen, prydbusker og annen beplantning.

Asfalterte internveier.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Nedre Haugen, et rolig og barnevennlig boligområde. Flotte grøntområder like utenfor døren er godt ivaretatt av sameiets beboere. Det er kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka, både sommer og vinter. Barnehager og skoler i alle trinn finnes i nærområdet. Offentlig kommunikasjon er godt utbygd, med både buss og tog i nærheten.

Det er kort vei til Haugenstua senter og Furuset senter, som tilbyr et variert utvalg av forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer og apotek. Stovner senter, med et bredt utvalg av forretninger og servicetilbud, ligger også i nærheten. Avstanden til Oslo

sentrum er ca. 12 km, og det tar rundt 12 minutter med bil. Triaden og Strømmen Storsenter er andre alternativer for shopping. Det er nær tilknytning til ulike butikker, inkludert en nærbutikk som er åpen 365 dager i året, kun 8 minutters gange unna. Andre butikker som dekker de fleste behov inkluderer Coop Obs Hypermarked, apotek, frisørtilbud, treningsstudio, gjenbruksbutikk, Kiwi, Rema 1000, Holdbart og Ulker.

Det er kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. Østmarka byr på gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper og flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter, som ligger en kort sykkeltur unna, inkluderer Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Ved siden av bakken er det gode akemuligheter, og området tilbyr varmestue og utlån av utstyr. Verdensparken på Furuset har benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Eiendommen ligger i kort strekning til både skoler og barnehager. Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon

Det kollektive tilbudet er svært godt, med buss, t-bane og tog rett i nærheten (gangavstand). Lokaltoget (linje L1) stopper like ved, på Haugenstua stasjon. Nærmeste T-bane er linje 2 (Ellingsrudåsen/Kolsås) fra Furuset T-banestasjon. Det er flere bussholdeplasser i nærheten

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygget er oppført i 1978 og er konstruert i betong og stenderverk av tre, med et flatt tak tekket med papp. Utvendige fasader består av panel, plater og malte pussede overflater.

Eiendommen har en grunnmur av betong med et støpt dekke mot grunnforhold.

Etasjeskillerne i bygget er av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, en finert ytterdør og en malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Leiligheten har en terrasse med utgang fra stuen, som er en betongkonstruksjon med epoxymaling på gulvet og støpte blomsterkasser. Det er også en overbygget balkong oppført i betong med utgang fra kjøkkenet, som har epoxymaling på gulvet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Dører - 2

Avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det mangler håndtak for balkongdør på kjøkkensiden.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er avvik:

Balkong utgang fra kjøkken bærer preg av noe slitasje.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Bomlyd under fliser stedvis på gulv og noe sprekker i fliser. Noe skade på laminat.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe slitasje på dørblad.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er påvist skader på innredning.

Lys i speil virker ikke, noe skade på innredning, sprekk i servant.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er avvik:

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

- Kjøkken - 3.ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - 3.ETASJE > BAD - Ventilasjon

Avvik: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke synlig ventiler på badet. Denne skal ligge i kasse og ser ut som ast den er tettet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Rør i kjøkkenbenk er ikke tett i enden og deror ikke lekkasjesikker. Rør i kjøkkenbenk er ikke klamret/festet til vegg og er delvis løse.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

Ja

Beskrivelse: Begge badene varmekabel feil

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Har leidut hele leiligheten

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Innhold

Leiligheten ligger i bygningens 3. etg og inneholder

BRA-i 99 kvm: Entré, stue, kjøkken, 2 bad og 3 soverom

BRA-e 3 kvm: 2 boder

TBA 20 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Entré:

Romslig entré med god plass for oppbevaring av yttertøy og sko. Plass for garderobeskap mv.

Stue:

Stuen har god plass for sofa med tv-møbler og spiseplass. Utgang til romslig balkong med fin utsikt mot grøntarealer.

Soverom

Boligen byr på tre romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Soverom II er også av god størrelse med plass til dobbeltseng, kontorpult, nattbord og tilhørende møblement.

Soverom III plasser perfekt som barnerom, kontor eller gjesterom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad 1:

Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:

Badet har fliser og pyntestein på veggene. Det er mekanisk avtrekk fra 1978. Varmekabler på baderom fungerer ikke. Termostat til håndkletørker er ødelagt og henger ned på vegg. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Balkonger:

Kjøkken med utgang til balkong på ca. 7 kvm. Stue med utgang til balkong på ca. 13 kvm. Her har man formiddag- og ettermiddagssol. Her finnes en utebod og god plass til utemøblement

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater og murt forblending.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012 og kobberrør av eldre type.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Det er mekanisk avtrekk.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmt vann.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med skru- og automatsikringer og jordfeilbryter, plassert i oppgang. Det er synlige defekter på kabler eller de er ikke tilstrekkelig festet. Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske ved oppgradering av baderom og kjøkken.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2012:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012.
- Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
- Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning.
- Gulvet er flislagt.
- Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er lagt gjennomgående banemembran for begge bad. Det er lagt hjelpesluk under innredning og under dusjkabinett for avrenning til hovedsluket på gjestebadet.
- Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
- Gjestebad.
- Veggene har fliser. Taket er malt.
- Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
- Det foreligger ikke noen samsvarserklæring for elektrisk som er gjort i 2012.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2026:

- Arbeidet vil omfatte utskifting av hovedtavler til sommeren 2026.

2025:

- Som følge av vannskadene har styret gjennomført omfattende kontroller. Totalt er 90 leiligheter blitt gjennomgått, med sjekk av både bad og ventilasjon.

2024:

- Boligsameiet fikk taklekkasje i desember 2022. Dette medførte en rehabilitering av tak og utbedring av seksjoner som ble skadet. Dette har resultert i økt låneopptak og felleskostnader. Dette er estimert ferdig sommeren 2024.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser og hver leilighet har bruksrett til en garasjeplass. Leien er inkludert i fellesutgifter.

Gjesteparkering med elektronisk registrering utenfor garasjen.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 589219

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har panelovn på badet og sentralanlegg for varmt vann.

Informasjon om strømforbruk

Leiligheten har vært utleid og selger har ikke kunnskap om strømforbruk.

Energimerke

E

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 450 000

Omkostninger kjøper

4 450 000 (Prisantydning)

403 460 (Andel av fellesgjeld)

4 853 460 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 320 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

122 710 (Omkostninger totalt)

134 610 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

137 410 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 976 170 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 988 070 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 990 870 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 173 794 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 695 174 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er

oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

Eierbrøk

94/7536

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, boligselskapets driftskostnader, vaktmestertjenester, TV, betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, leie av parkeringsplass.

- Totalbeløp felleskostnader: 8 101 kr

- Andre relevante opplysninger: Fyring er ikke inkludert i fellesutgifter.

Varmtvann er inkludert i fellesutgifter. Dette blir avregnet to ganger årlig i henhold til et "normalt" forbruk. De som bruker mer enn et "normalt intervall" blir tilleggsfakturert to ganger pr år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 101

Andel Fellesgjeld

Kr 403 460

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

04.05.2026

Andel fellesformue

Kr 37 512

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Haugensletten Boligsameie

Organisasjonsnummer

971259221

Om sameiet

Haugensletten Boligsameie består av 90 boligseksjoner. Haugensletten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 259 221, og ligger i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer:104, 98.

Styret

Styret kan kontaktes på Vibbo eller på e-post. Styret kan kontaktes på haugenbolig@outlook.com

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid i 2025

Det er avholdt 10 Styremøter og et Budsjett møte oss Obos.

Styret har hatt et betydelig arbeidsomfang i 2025, særlig knyttet til oppfølging av flere vannskader. Mange av disse skyldes dårlig vedlikehold av eldre bad, noe som har krevd omfattende oppfølging og kontroll.

Det har også vært solgt flere leiligheter i løpet av året, blant annet til entreprenører som har valgt å dele opp leiligheter i to boenheter. Dette har medført ekstra oppfølging fra styret for å sikre at arbeidene gjennomføres i tråd med vedtektene og gjeldende lover

og forskrifter. Styret har hatt særlig fokus på bad og det elektriske anlegg blir etablert på en forskriftsmessig og forsvarlig måte. Dette arbeidet har fungert godt, men har samtidig vært ressurskrevende for styret.

Som følge av vannskadene har styret gjennomført omfattende kontroller. Totalt er 90 leiligheter blitt gjennomgått, med sjekk av både bad og ventilasjon. Det er foretatt fuktmålinger på bad samt kontroll av ventilasjonsløsninger. Resultatene viste heldigvis at

tilstanden generelt var bedre enn fryktet, og det ble ikke avdekket alvorlige forhold i stort omfang.

Det ble imidlertid avdekket flere tilfeller der beboere hadde koblet kjøkkenvifte direkte til ventilasjonsanlegget. Dette har ført til feil avtrekk samt spredning av matfett og matlukt til andre leiligheter. Slike tilkoblinger er helt uakseptable, i strid med vedtektene og ikke tillatt.

Styret har startet oppfølging av disse forholdene og vil fortsette dette arbeidet trinnvis fremover. Beboere som har mottatt e-post fra styret med krav om utbedring av påviste feil, vil bli fulgt opp, og det vil bli gjennomført etterkontroller for å sikre at nødvendige tiltak er utført.

Styret vil på det sterkeste oppfordre eiere som skal utføre vedlikehold eller rehabilitering av egen leilighet, til å benytte faglærte og seriøse firmaer, særlig ved arbeid på våtrom og elektriske anlegg. Det er viktig å være klar over at det ikke alltid er det rimeligste tilbudet som er det beste.

Styret har i løpet av året måttet bruke betydelige ressurser på oppfølging av arbeider som i enkelte tilfeller har vært på grensen til det man kan betegne som useriøst utført. Det er derfor viktig at eiere undersøker firmaene de planlegger å benytte, blant annet ved å sjekke referanser og tidligere tilbakemeldinger.

Styret ønsker samtidig å takke beboerne for hyggelig mottakelse og godt samarbeid i forbindelse med gjennomføringen av kontrollrundene i sameiet.

Styret arbeider kontinuerlig med å innhente og vurdere priser fra sameiets leverandører av

ulike tjenester, herunder vaktmestertjenester og andre driftsavtaler. Målet er ikke nødvendigvis å velge de billigste løsningene, men å sikre gode og fornuftige priser som gir

kvalitet og trygg drift for sameiet.

Som tidligere nevnt er det nå nødvendig å gå til anskaffelse av nye hovedtavler (strømskap) i garasjen som forsyner blokkene med strøm. Disse anleggene er så gamle at det ikke lenger finnes reservedeler tilgjengelig, og utskifting er derfor helt nødvendig. Styret har innhentet tilbud fra tre entreprenører, og etter konkurranse og forhandlinger har vi mottatt et svært godt tilbud til en konkurransedyktig pris. Dette viser tydelig at det lønner seg å gå bredt ut i markedet. Arbeidet vil omfatte utskifting av hovedtavler til sommeren 2026.

Styret har også brukt betydelig tid på dialog med forsikringsselskapet IF, som sameiet har hatt i mange år. Forsikringspremien har etter hvert blitt høy, og styret arbeider nå med å vurdere alternative forsikringsselskaper for å kunne oppnå lavere premie. Dette ses i sammenheng med at sameiet har gjennomført mye vedlikehold og har en tydelig vedlikeholdsplan, noe som bør kunne gi gunstigere forsikringsvilkår og lavere årlige kostnader.

Videre har kostnadene til vaktmestertjenester økt betydelig. Styret har derfor innhentet tilbud fra andre leverandører og har oppnådd bedre betingelser, noe som gir en direkte besparelse for sameiet.

Styret har et sterkt fokus på økonomistyring. Med høye renteutgifter og høyere felles gjeld er sameiets økonomi stram, og det er nødvendig å være nøktern og ansvarlig i alle vurderinger. Økningen i felleskostnader som nylig ble gjennomført, har ikke vært en enkel beslutning – heller ikke for styret – men har vært nødvendig for å sikre forsvarlig drift og økonomisk bærekraft. Sameiet kan ikke drives med underskudd over tid, og styret håper på forståelse for dette.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208331906

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,44%

Restsaldo 32 834 640,00

Innfrielsesdato: 30.04.2054

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Sameiet styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Regnskap/budsjett

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterbolig. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vedlikehold av vaktmesterbolig før salg.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr.2.960.895.

Budsjett 2026

Det er budsjettet med ca. kr. 1.800.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av den elektriske tavlen. I tillegg til løpende vedlikehold. Styret erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i sameiet. Det er derfor ikke nedbetalt mer enn kr.1.000.000 på fellesgjeld etter salg av vaktmesterboligen, og det skyldes at de pengene vil bli brukt til vedlikehold. Det er grunnlaget for at styret budsjetter med et negativt resultat i 2026. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er etter beste evne tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjenning ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra husordensreglene: Dyrehold i leilighetene er tillatt, men dersom dette er til ulempe for andre beboere, kan sameiet v/styret kreve at dyreholdet opphører. Hunder skal føres i bånd og lufting må kun skje utenfor sameiets eiendom. Det henstilles ellers til at hundeeierne også tar hensyn til områdene i sameiets umiddelbare nærhet. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart da det kan være en alvorlig smittekilde.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnader avholdes hvert år, fortrinnsvis vår og høst, eller når det oppstår behov for dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 98, seksjonsnummer 53 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/104/98/53:

14.03.1979 - Dokumentnr: 7783 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 53

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/7536

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

14.09.2001 - Dokumentnr: 55052 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 90

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 114/7650

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 53

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/7536

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 90

14.09.2001 - Dokumentnr: 55052 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Ending av formål/brøk:

Snr: 53

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 94/7650

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovending 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat stikkvei i sameiet.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger til et område regulert til byggeområde for bolig, reguleringsplan S-2178.

Pågående byggesaker i området:

202302197 - Grorud stasjon - Grorudveien 75 med flere - Utarbeidelse av planforslag - Utbedring sporkapasitet

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet 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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Ansvarlig megler

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Ansvarlig megler bistås av

Irfan Raja
Eiendomsmegler
irfan.raja@aktiv.no
Tlf: 911 41 584

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Daglig leder
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Oppdragstaker

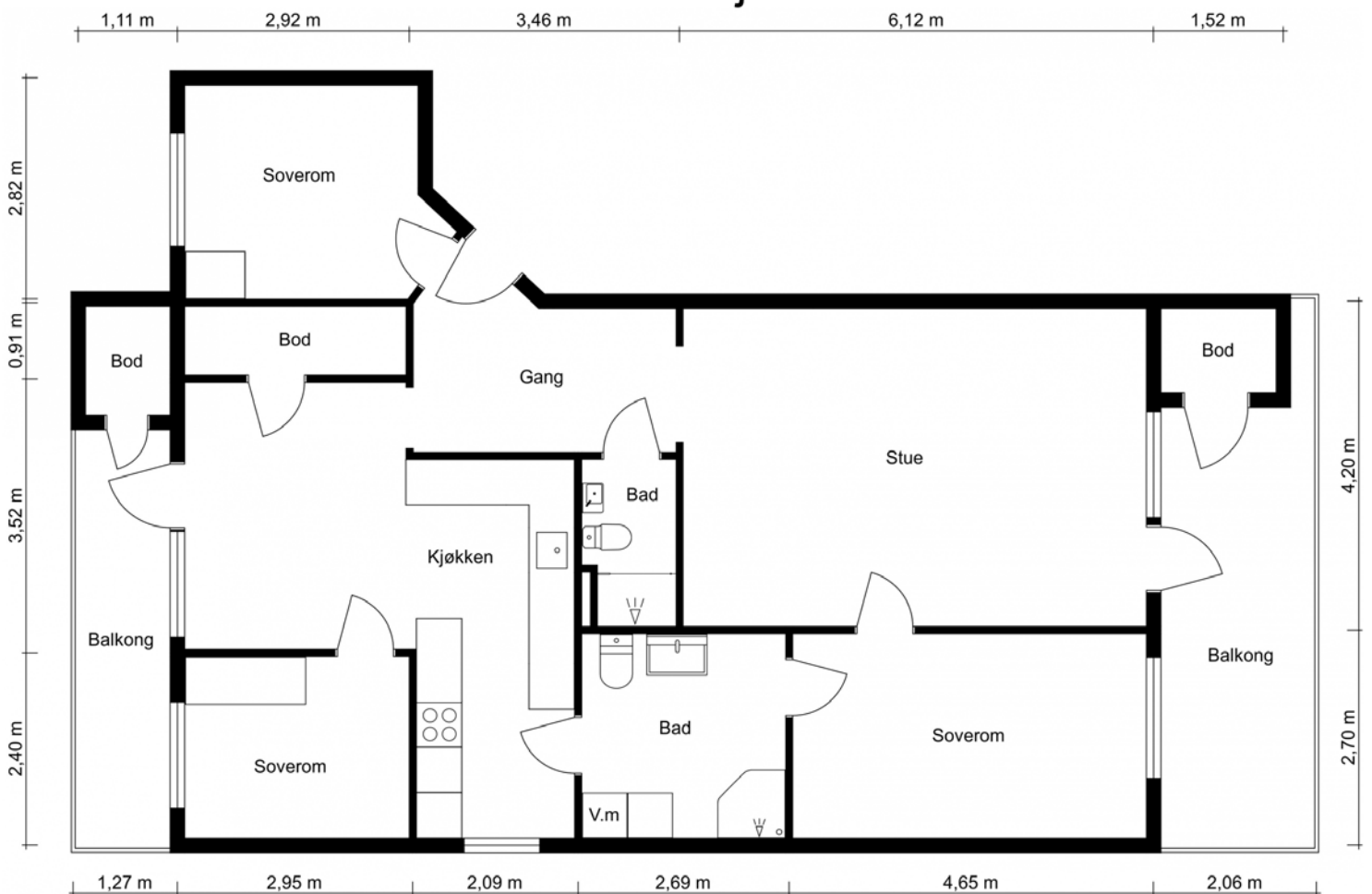
Romerike Eiendomsmegling AS Filial Oslo Nord, organisasjonsnummer 926743023
Stovner Senter Plan 3, 0985 OSLO

Salgsoppgavedato

22.05.2026



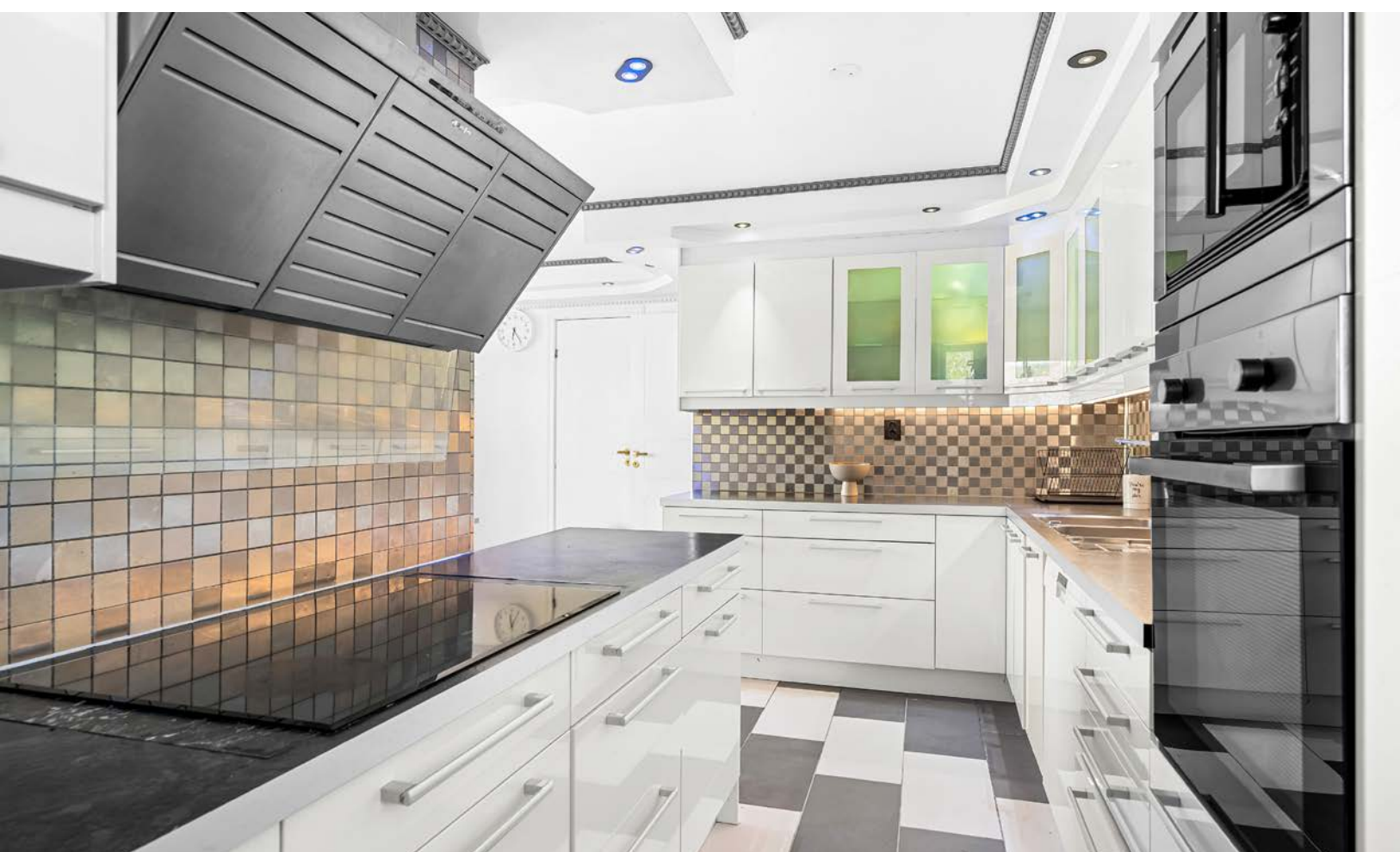
3. Etasje





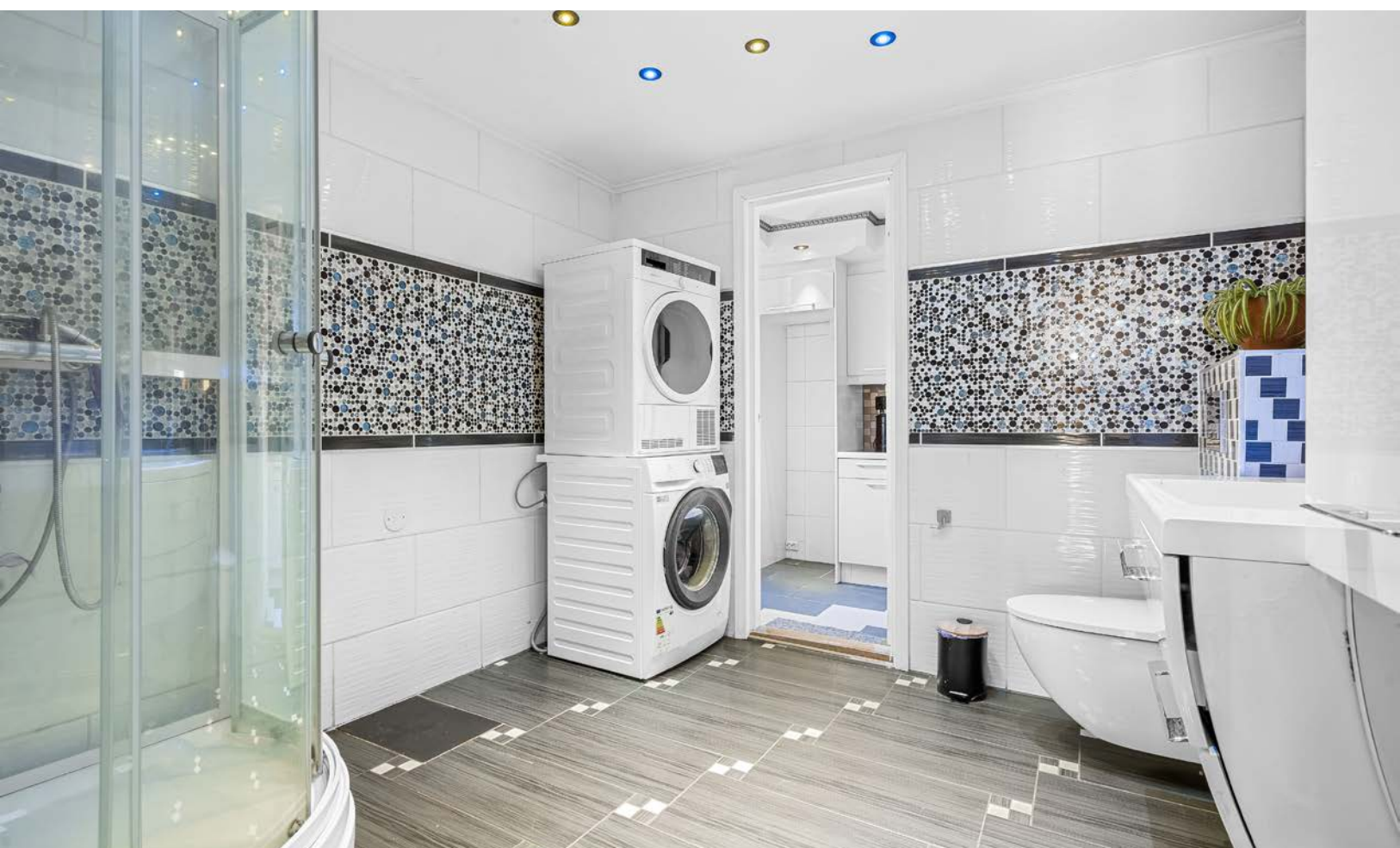




































Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Maria Dehlis vei 36 B, 1083 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 104, bnr. 98, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 18925-1935

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MK3381

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Andleeb Akram
Raja



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgiving AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.



Rapportansvarlig

Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er oppført i 1978 etter byggesøknad fra 1976. For vurderingene i rapporten legges det til grunn at bygget er oppført etter reglene i forskrift fra 1969.

Bygget er ført opp i betong og stenderverk av tre. Flatt tak tekkes med papp. Utvendige fasader med panel, plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt dekke mot grunnforhold.

Se rapport for nevnte avvik for boligen. Mange bygningskonstruksjoner er avhengige av hverandre for stabilitet og funksjon. En skade eller et problem ett sted kan ha konsekvenser andre steder. For å unngå misforståelser eller å overse kritisk informasjon, er det nødvendig å lese hele rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Finert ytterdør. Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass. Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxy maling på gulv. Støpte blomsterkasser. Balkong med utgang fra kjøkken, overbygget og oppført i betong. Epoxy maling på gulv. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygningsakkmyndig.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Alder er ikke kjent. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning. Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm. Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er lagt gjennomgående banemembran for begge bad. Det er lagt hjelpesluk under innredning og under dusjkabinett for avrenning til hovedsluket på gjestebadet. Rommet har innredning med nedfelt servant, spill med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som garderobeskap mot vegg.

Bad 2

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gjestebed.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fliser på tilstøtende vegger og pyntestein.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012. Kobberrør av eldre type. Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast. ADIder ikke kjent.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringskap med skru og automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

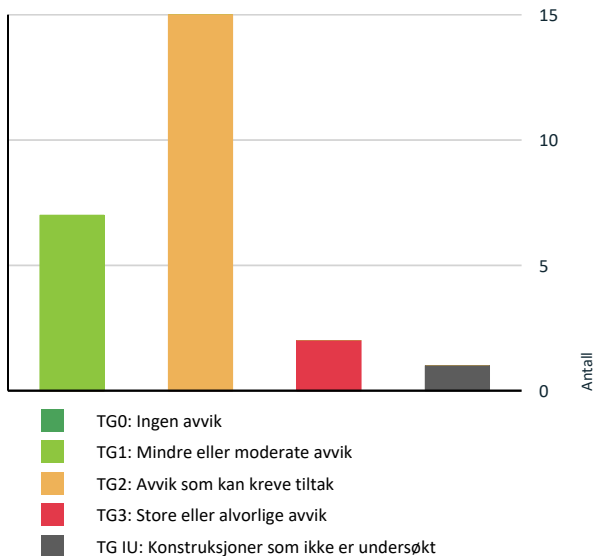
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

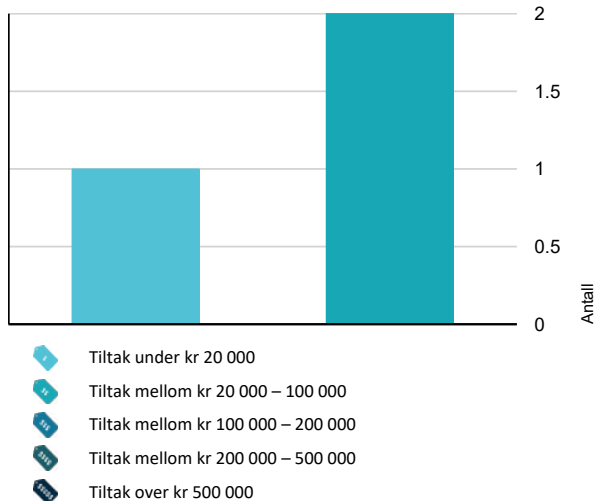
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Oppsatte prisestimer i rapporten er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Hvitevarer er ikke vurdert. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer. Der det er gitt TG 2 og ikke et prisestimat anbefales å innhente et anbud for fremtidig vedlikeholdskostnad. Det tas spesifikt forbehold med tanke på forventningen av vurderte konstruksjoner, da eldre bygg ikke er opp mot dagens forventning med tanke på nåtidens byggestandarder.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)


! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)


! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)


! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)


! Våtrom > 3.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 3.Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Utleie

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer bærer preg av noe manglende vedlikehold og med tanke på alder, er gummipakninger sprøe og punktering kan være en mulighet.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Finert ytterdør.

Årstall: 1977

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Malt terrassedør i tre med 2-lags isolasjonsglass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det mangler håndtak for balkongdør på kjøkkensiden.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Døren har tiltenkt funksjon, men redusert isolasjonsevne og værslitasje med sprekker i treverket kan føre til økt varmetap og risiko for ytterligere skader. Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting over tid for å sikre funksjon, beskyttelse og levetid.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utgang fra stue. Betongkonstruksjon med epoxymaling på gulv. Støpte blomsterkasser. Balkong med utgang fra kjøkken, overbygget og oppført i betong. Epoxy maling på gulv.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong utgang fra kjøkken bærer preg av noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitasje på balkongen for å forhindre ytterligere forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader eller redusert bæreevne over tid.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport. Vedlikeholdsplikt for fellesarealer er ikke kjent eller opplyst for bygnings sakkyndig.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater og murt forblending. Innvendige tak har malte plater. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

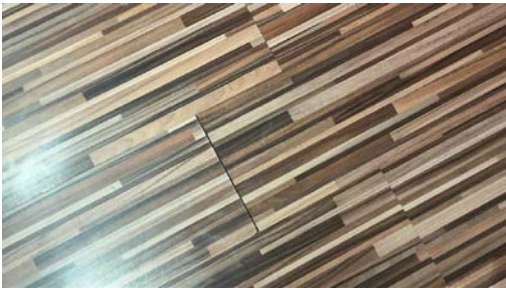
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Bomlyd under fliser stedvis på gulv og noe sprekker i fliser. Noe skade på laminat.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadede og løse fliser samt laminat med skader. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere forringelse av overflatene, redusert brukskvalitet.

Ny eier vurderer selv behovet for oppgradering.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Noe slitasje på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. For å lukke avviket må dørblad skiftes eller sparkles og males.



VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt med ledbelysning.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 27 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er lagt gjennomgående banemembran for begge bad. Det er lagt hjelpesluk under innredning og under dusjkabinett for avrenning til hovedsluket på gjestebadet.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Lys i speil virker ikke, noe skade på innredning, sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt



3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Det er ikke synlig ventilert på badet. Denne skal ligge i kasse og ser ut som ast den er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Kostnadsestimat: Under 20 000

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner som garderobeskap mot vegg.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



3.ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Gjestebad.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 32 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



3.ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på flis og membranarbeider på vegger og gulv og hva som er brukt av godkjent materiale.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig.



3.ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjvegg i herdet glass.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

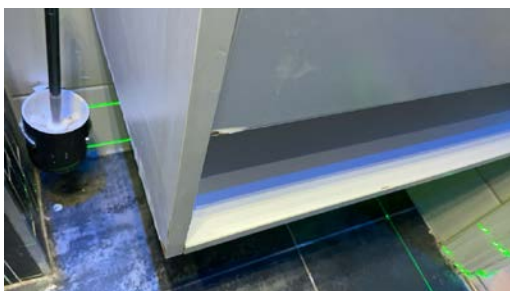
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring eller utskifting av skadet innredning for å sikre funksjon og hindre videre forringelse. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert løsning for å synliggjøre lekkasje noe som kan føre til at vann inne i sisternen ikke blir oppdaget og påfører konstruksjoner fuktskader. Det er ikke dokumentert om det er lagt membran inne og bak sisternen som beskytter mot fukt.



3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1978

3.ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er fliser på tilstøtende vegger og pyntestein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for hva som er brukt av membran på vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ved manglende hulltaking er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Feil utførelse av konstruksjonen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, sopp eller råte i tilstøtende bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av avviket.



KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012. Kobberrør av eldre type. Det er besikttet i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Rør i kjøkkenbenk er ikke tett i enden og deror ikke lekkasjesikker. Rør i kjøkkenbenk er ikke klamret/festet til vegg og er delvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Rørene i kjøkkenbenken bør tettes i enden og festes forsvarlig til vegg for å sikre lekkasjesikkerhet og stabilitet. Manglende tetting og feste medfører økt risiko for vannlekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. ADlder ikke kjent.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Årstall: 1978

Kilde: Eier

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

Sikringskap med skru og automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i oppgang.

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.

1978

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger ikke noen samsvarserklæring for elektrisk som er gjort i 2012.

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Varmekabler på bad er ødelagt og henger ned på vegg. Termostat til håndkjetørker på bad er ødelagt og henger ned på vegg.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det anbefales alltid en gjennomgang av anlegget med tanke på anleggets alder og det ikke foreligger kunnskap om anlegget. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få godkjent anlegget.

Det tas spesifikt forbehold om at det ikke er gjort endringer som krever dokumentasjon etter at anlegget er godkjent. Skjulte feil og mangler for anlegget er ikke kontrollert.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble registrert noe avvik med fare for helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslrutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må utbedres eller erstattes for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader ved brann. Manglende eller defekt røykvarslerutstyr må utbedres eller erstattes for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risikoen for personskade.



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

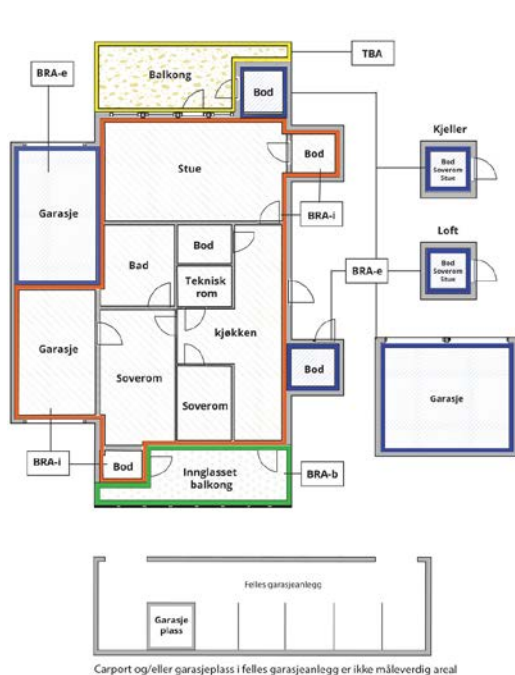
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	99	3		102	20
SUM	99	3			20
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2	Bod, bod 2	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger og det er ikke kjent om rominndelingen er ut fra opprinnelige tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Øyvind Nåmo Rønning Andleeb Akram Raja	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	98		53	20200 m ²	Felleseie tomt. Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Maria Dehli vei 36 B

Hjemmelshaver

Raja Andleeb Akram

Eierandel

94 / 7650

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Privat stikkvei i sameiet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste/andre forhold er ukjent

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	589219.			
Kommentar Felles bygningsforsikring. Det gjøres oppmerksom på at ny eier må tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.05.2026	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026		Gjennomgått		Nei
Megler	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (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 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 og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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 det 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 funksjonsprøving 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.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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.

Areal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Andleeb Akram Raja

Boligen

Maria Dehlis Vei 36B
1083 Oslo

0301-104/98/0/53

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Begge badene varmekabel feil

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Har leidut hele leiligheten

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

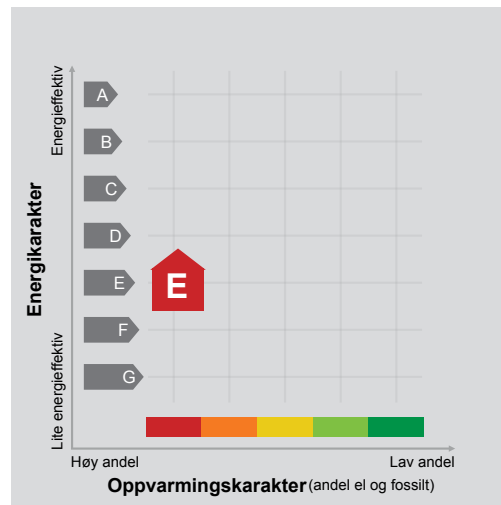
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	1083
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80797354
Merkenummer	Energiattest-2025-240727
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Nabolagsprofil

Maria Dehliis vei 36B - Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Vestre Haugen Linje 65, 79	8 min 0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	10 min 0.8 km
Furuset Linje 2	21 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.4 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	15 min 1.2 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 315 elever, 17 klasser	25 min 1.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.2 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 295 elever, 13 klasser	18 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 4.5 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Naboskapet

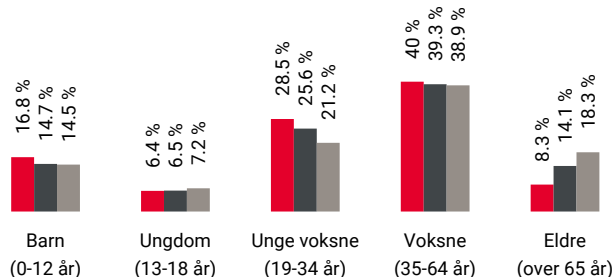
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjerneblokkene	727	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stjerneblokkveien private barnehage (1-4 ...10 min 9 barn	0.6 km
Valhall barnehage (0-5 år)	9 min 71 barn 0.7 km
Linjen barnehage (1-5 år)	10 min 51 barn 0.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Grorud	10 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Rema 1000 Haugenstua	10 min
Post i butikk	0.8 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 86/100



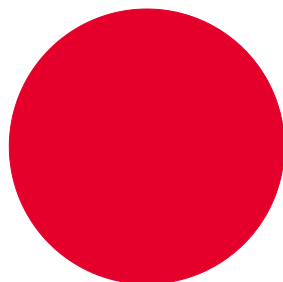
Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Haugen skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.9 km	
🚴 Actic Furuset Senter	18 min	🚶
🚴 InterPadel Oslo	18 min	🚶

Boligmasse

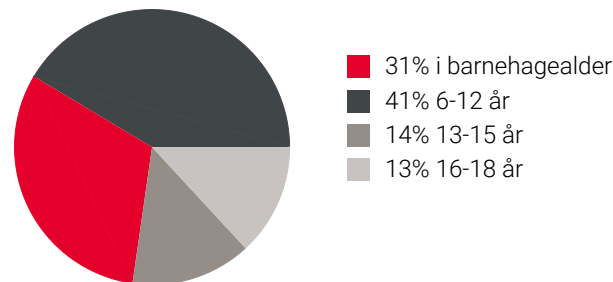


100% blokk

Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter	18 min	🚶
📍 Apotek 1 Haugenstua	10 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

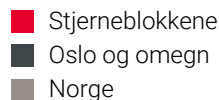


Flerfamilier



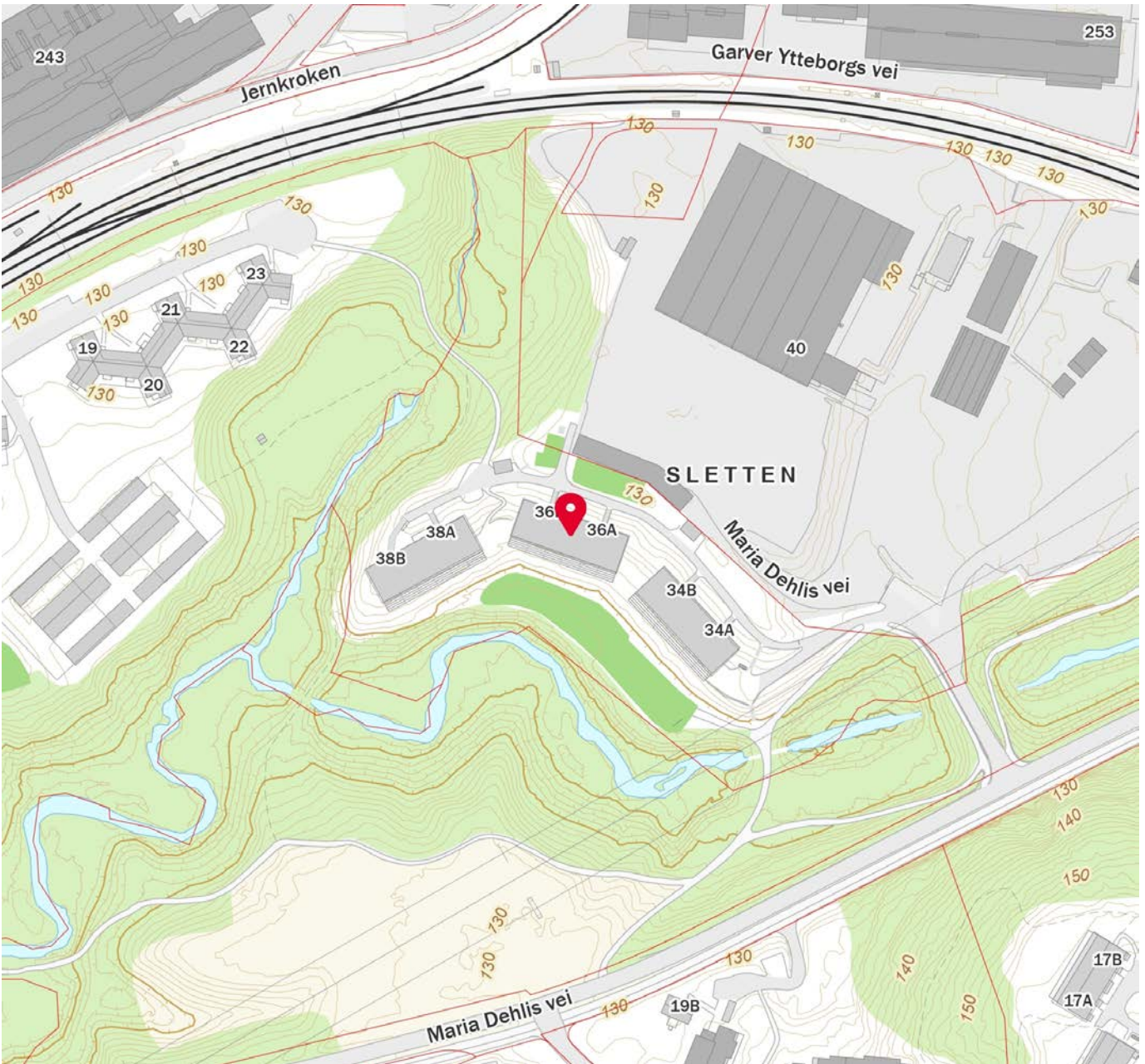
0%


50%



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Oslo Nord v/Oda Øvergård Buvik
Ola Hegerbergsgate 10, 1461 LØRENSKOG
E-post: oda.buvik@aktiv.no

Deres ref.: 1104260055 . Vår ref.: 5607-1-53

Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Haugensletten Boligsameie
Organisasjonsnr: 971259221
Seksjonseier: Raja, Andleeb Akram
Medeier:
Leilighetsnummer: 53
Adresse: Maria Dehli Vei 36 B, 1083 OSLO
Seksjonsnummer: 53
Gnr. 104
Bnr. 98

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 589219.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

Hver leilighet har bruksrett til en garasjeleie plassert under blokkene. Garasjeleie er inkludert i fellesutgifter. Varmt vann er inkludert i fellesutgifter. Dette blir avregnet to ganger årlig i henhold til et "normalt" forbruk. De som bruker mer enn et "normalt intervall" blir tilleggsfakturert to ganger pr år. Fyring er ikke inkludert i fellesutgifter. Styret bestiller skilt til postkasse og ringeklokke. Skjema for bestilling av skilt til dørtelefon og postkasse fås ved henvendelse til styret. Salg og utleie til juridiske eiere er ikke tillatt. Jfr § 7 i vedtektene Boligsameiet fikk taklekkasje i desember 2022. Dette medførte en rehabilitering av tak og utbedring av seksjoner som ble skadet. Dette har resultert i økt låneopptak og felleskostnader. Dette er estimert ferdig sommeren 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208331906
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	32 834 640,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 101,00,-
Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
8 101,00

Evt. fremtidig endring:

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 442,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 286,-
Annen formue:	37 512,-
Gjeld:	405 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208331906
Restsaldo:	403 460,00
Kapitalkostnader:	2 524,33
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 403 460,00,-, 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 Eirik Skarå pr. e-post: eirik.skara@obos.no eller telefon: 22 99 18 41.

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 framgår 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:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Mosgaard, e-post: haugensletten@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

VEDTEKTER

for

Haugensletten Boligsameie, org. nr. 971 259 221

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

(Endret på årsmøte (26.02.01, 18.03.04, 11.04.07, 02.04.08, 21.03.14, 19.03.15, 19.04.16, 27.03.17, 10.04.18))

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Haugensletten Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.02.1979.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 90 boligseksjoner på eiendommen gnr. 104 bnr 98 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, med eksklusiv bruksrett på del av fellesareal. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hver leilighet har bruksrett til garasje plass beliggende under blokkene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Utleie til juridiske personer er ikke tillatt. Utleie via formidlingstjenester som AirBnB og lignende, samt utleiefirmaer (f.eks Utleiemegleren) tillates heller ikke.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Fargekode på markise/solskjerming må godkjennes av styret før montering.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det tillates ikke å lade el-bil (herunder alle typer hybrid) på sameiets strømmnett i garasjeanlegget.

Sameiet tillater at gamle søppelsjakter benyttes som kabelgang mellom seksjonseiernes sikringsskap og dens garasje plass.

Dette dersom seksjonseierne ønsker å installere hjemmelader på sin garasje plass. Det tas forbehold om at autorisert elektriker godkjenner utvidelsen av seksjonens elektriske anlegg

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseierne har ansvaret for alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til. Herunder hører vedlikehold og fornyelse av vinduer, både inn- og utvendig.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Ved selvforskyldt skade på inventar og bygning blir seksjonseier å belaste for forsikringens egenandel.

(13) Ved arbeid på elektrisk anlegg eller på VVS skal kun godkjente entreprenører brukes og ferdiggattest skal framvises styret.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Om en sameier totalrenoverer et bad, vil kostnaden for slukbytte refunderes mot spesifisert faktura og komplett dokumentasjon.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre bestående av 5 medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt for 1 år.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 Revisjon

Boligselskapets regnskaper skal revideres av ekstern revisor.

13 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å ha tilkobling av ventilator eller elektrisk vifte direkte på ventilasjonsavsuget. Det er heller ikke tillatt å endre antall avsug eller plassering av disse fra byggets originale oppføring. Dette for å ivareta brann sikkerheten, og hindre sjenerende lukt til naboer.

15 Nøkler

Nøkler til fellesområdet og garasjebrikker, gis ut/selges kun til seksjonseiere. Leietakere har ikke myndighet til å bestille dette.

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er sist revidert på sameiermøtet 24. mars 2011 og 19.03.2015

01. Ved eventuell konflikt mellom husordensregler og vedtekter er vedtektene gjeldende.
02. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.
03. Pålegg fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
04. Styrets medlemmer og varamenn skal påse at husordensreglene overholdes og kan i samarbeid med styreleder gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret angående husorden skal skje skriftlig.
Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid søkes løst internt.
05. Bil- og motorsykkelfjøring i oppkjørselen er ikke tillatt. Unntatt er nødvendig syke- og varetransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til alles sikkerhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring i garasjeanlegget eller andre steder hvor det er til sjenanse eller ulempe for beboerne.

Et hvert kjøretøy som hensettes på sameiets område eller på område som sameiet disponerer, vil bli fjernet for eiers regning.
06. Søppelsiloene skal kun brukes til tørr søppel som skal pakkes inn på en slik måte at søppelet ikke faller ut.
Dersom flytende avfall blir kastet i søppelsiloene kan dette medføre vond lukt.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i søppelsiloene. Glass, metall og lignende skal kastes på steder beregnet for dette. Sameiet har egne siloer for papp og papir som skal brettes slik at det tar liten plass i siloen. Dersom det lokalt ikke finnes plasser for slikt avfall, må beboeren selv finne et egnet og godkjent sted for slikt avfall, det samme gjelder for alt spesialavfall.
07. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting som sanitetsbind, bleier, Q-Tips og lignende skal ikke kastes i klosettet.
08. Dyrehold i leilighetene er tillatt, men dersom dette er til ulempe for andre beboere, kan sameiet v/styret kreve at dyreholdet opphører. Hunder skal føres i bånd og lufting må kun skje utenfor sameiets eiendom. Det henstilles ellers til at hundeeierne også tar hensyn til områdene i sameiets umiddelbare nærhet. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart da det kan være en alvorlig smittekilde.
09. Det er **ikke** tillatt å utføre arbeid i leilighetene som medfører boring, banking og lignende i vegger, tak eller på gulv. Skriking, løping, ballspill, høy musikk og generelt høyt støynivå skal ikke forekomme utenfor følgende tidsrammer:

virkedager før kl. 07.00 og etter kl. 21.00
lørdager før kl. 10.00 og etter kl. 18.00

Det skal være ro i sameiet etter kl. 23.00 alle ukedager.

På søndager og offentlige høytidsdager er arbeid som medfører boring og banking, eller arbeid som er til unødig sjenanse for andre **ikke** tillatt.

I vår boform må alle ta hensyn til hverandre, og slik at unødig høyt støynivå begrenses mest mulig. Det er svært lytt mellom seksjonene. Skriking, løping, ballspill og lignende er "uteaktiviteter".

10. Den som skal utøve sang og/eller musikkøving bør avtale dette med tilstøtende beboere på forhånd. Ved eventuelle tvistemål kan styret fastlegge retningslinjer i de enkelte saker. Tidspunktene hvor sang og/eller musikkøving er tillatt er som i punkt 09. Generelt skal det være ro etter kl. 23:00.
11. De som ønsker å tørke tøy i friluft skal henge dette så lavt på balkongen at det ikke skjemmer. Tørking av tøy på terrassen på stuesiden skal om mulig unngås. Teppebanking på terrassene og balkongene er **ikke** tillatt.

Tepper som er våte skal ikke henges til tørt over rekkverket. Det finnes et stativ for lufting/banking/tørking av tepper bak lekeplassen.
12. Beboerne oppfordres til å bidra til at fellesutgiftene blir holde så lave som mulig, for eksempel ved bruk av felles varme, motorvarmere, varmt vann og felles lys.
13. Vasking av terrassene må gjøres med minst mulig bruk av vann. Det er åpning mellom gulvet og veggen (av bygningsteknisk årsak) og vann kan derfor renne ned til naboen under. Bruk av vannslange er forbudt. Avløpet fra terrassen må holdes fritt for ugress og annet som gjør at dette kan tettes.
14. Beboerne skal påse at ytterdøren alltid er låst. Kjøre- og gangport til garasje skal alltid holdes lukket, meld fra til styret ved evt. feil.
15. Oppgangenes fellesrom er forbeholdt barnevogner. Dersom beboerne i de enkelte oppganger anser at også andre ting for småbarn, for eksempel små sykler og akebrett kan settes der, må det skje slik at eventuelle barnevognsbrukere ikke blir hindret.

I sykkelboden skal det kun settes sykler. Gjenstander som sykler og barnevogner skal ikke parkeres på gangbroene eller i oppgangene.

Sko og andre gjenstander skal **ikke** settes i trappeoppgangene da dette er rømningsvei i tilfelle brann.

Dette er generelle brannforskrifter og gjelder for alle typer av bolighus. Også ambulanspersonell krever oppganger og trappehus fritt for fremmedgjenstander ved transport av syke.

16. Styrets godkjenning må på forhånd innhentes for all montering av utvendig faste innretninger som for eksempel radio- og TV antenner, skilt osv. Ved utvendige bygningsmessige forandringer, se også vedtekter.

Slikt utstyr skal i alle tilfeller monteres på egen vegg, dvs. på boden, og alltid slik at det er minst mulig synlig fra utsiden. Styret kan pålegge at slikt utstyr flyttes eller fjernes.

17. Ballspill er tillatt på ballplassen alle dager frem til kl. 21.00.

18. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner skal **ikke** foretas. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for naboer. Ta kontakt med styret i tvilstilfeller.

Ved skifte av gulvbelegg og legging av nytt gulv må det tas hensyn til at ganglyder kan forsterkes. Alle gulv må legges på en forskriftsmessig og slik måte at det ikke er til ulempe for andre.

Ved legging av parkett/tarkett skal det alltid legges godkjent underlag for å dempe støy.

I våtrom skal alle arbeider utføres av fagmann der dette kreves av forskriftene.

Sertifikat for våtrom skal forevises ved legging av membran.

Ved brudd på disse bestemmelser kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige for eiers regning.

19. Dugnader avholdes hvert år, fortrinnsvis vår og høst, eller når det oppstår behov for dette.

20. Skilt til dørtelefon og postkasse bestilles og betales av sameiet ved eierskifte. Ved utleie skal utleier belastes for kostnadene. Skjema for dette fås av styret, fylles ut og leveres styret snarest etter innflytting.

Gamle navneskilt på inngangsdøren til leiligheten skal fjernes og nye skilt med nye navn skal monteres snarest. Dette betales av eier/beboer.

21. Unødvendig opphold og lek i oppgangene er ikke tillatt. Inngangsdørene til eierseksjonene skal holdes lukket.

22. Det er et felles ansvar å sørge for at planter, benker og annet stelles og holdes ved like.

23. Bruk av grill på terrassene er tillatt, men kun elektrisk grill eller gassgrill kan brukes. Grill med kull er ikke tillatt.

oooo000000oooo



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5607

HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. mars 2026 kl. 17:00, Grorudveien 3 .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 345.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Mosgaard

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder Vidar Mosgaard
Styremedlem Lisbeth Teslo
Styremedlem Øyvind Palm
Styremedlem Raheel Aftab
Varamedlem Mohamed Anees Rauf

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post haugenbolig@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Haugensletten Boligsameie.

Haugensletten Boligsameie består av 90 boligseksjoner. Haugensletten Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 259 221, og ligger i Oslo kommune.

Forretningsførsel og Revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

Styrets arbeid i 2025

Det er avholdt 10 Styremøter og et Budsjett møte oss Obos.

Styret har hatt et betydelig arbeidsomfang i 2025, særlig knyttet til oppfølging av flere vannskader. Mange av disse skyldes dårlig vedlikehold av eldre bad, noe som har krevd omfattende oppfølging og kontroll.

Det har også vært solgt flere leiligheter i løpet av året, blant annet til entreprenører som har valgt å dele opp leiligheter i to boenheter. Dette har medført ekstra oppfølging fra styret for å sikre at arbeidene gjennomføres i tråd med vedtektene og gjeldende lover og forskrifter. Styret har hatt særlig fokus på bad og det elektriske anlegg blir etablert på en forskriftsmessig og forsvarlig måte. Dette arbeidet har fungert godt, men har samtidig vært ressurskrevende for styret.

Som følge av vannskadene har styret gjennomført omfattende kontroller. Totalt er 90 leiligheter blitt gjennomgått, med sjekk av både bad og ventilasjon. Det er foretatt fuktmålinger på bad samt kontroll av ventilasjonsløsninger. Resultatene viste heldigvis at tilstanden generelt var bedre enn fryktet, og det ble ikke avdekket alvorlige forhold i stort omfang.

Det ble imidlertid avdekket flere tilfeller der beboere hadde koblet kjøkkenvifte direkte til ventilasjonsanlegget. Dette har ført til feil avtrekk samt spredning av matfett og matlukt til andre leiligheter. Slike tilkoblinger er helt uakseptable, i strid med vedtektene og ikke tillatt.

Styret har startet oppfølging av disse forholdene og vil fortsette dette arbeidet trinnvis fremover. Beboere som har mottatt e-post fra styret med krav om utbedring av påviste feil, vil bli fulgt opp, og det vil bli gjennomført etterkontroller for å sikre at nødvendige tiltak er utført.

Styret vil på det sterkeste oppfordre eiere som skal utføre vedlikehold eller rehabilitering av egen leilighet, til å benytte faglærte og seriøse firmaer, særlig ved arbeid på våtrom og elektriske anlegg. Det er viktig å være klar over at det ikke alltid er det rimeligste tilbudet som er det beste.

Styret har i løpet av året måttet bruke betydelige ressurser på oppfølging av arbeider som i enkelte tilfeller har vært på grensen til det man kan betegne som useriøst utført. Det er derfor viktig at eiere undersøker firmaene de planlegger å benytte, blant annet ved å sjekke referanser og tidligere tilbakemeldinger.

Styret ønsker samtidig å takke beboerne for hyggelig mottakelse og godt samarbeid i forbindelse med gjennomføringen av kontrollrundene i sameiet.

Styret arbeider kontinuerlig med å innhente og vurdere priser fra sameiets leverandører av ulike tjenester, herunder vaktmestertjenester og andre driftsavtaler. Målet er ikke nødvendigvis å velge de billigste løsningene, men å sikre gode og fornuftige priser som gir kvalitet og trygg drift for sameiet.

Som tidligere nevnt er det nå nødvendig å gå til anskaffelse av nye hovedtavler (strømskap) i garasjen som forsyner blokkene med strøm. Disse anleggene er så gamle at det ikke lenger finnes reservedeler tilgjengelig, og utskifting er derfor helt nødvendig. Styret har innhentet tilbud fra tre entreprenører, og etter konkurranse og forhandlinger har vi mottatt et svært godt tilbud til en konkurransedyktig pris. Dette viser tydelig at det lønner

seg å gå bredt ut i markedet. Arbeidet vil omfatte utskifting av hovedtavler til sommeren 2026.

Styret har også brukt betydelig tid på dialog med forsikringsselskapet IF, som sameiet har hatt i mange år. Forsikringspremien har etter hvert blitt høy, og styret arbeider nå med å vurdere alternative forsikringsselskaper for å kunne oppnå lavere premie. Dette ses i sammenheng med at sameiet har gjennomført mye vedlikehold og har en tydelig vedlikeholdsplan, noe som bør kunne gi gunstigere forsikringsvilkår og lavere årlige kostnader.

Videre har kostnadene til vaktmestertjenester økt betydelig. Styret har derfor innhentet tilbud fra andre leverandører og har oppnådd bedre betingelser, noe som gir en direkte besparelse for sameiet.

Styret har et sterkt fokus på økonomistyring. Med høye renteutgifter og høyere felles gjeld er sameiets økonomi stram, og det er nødvendig å være nøktern og ansvarlig i alle vurderinger. Økningen i felleskostnader som nylig ble gjennomført, har ikke vært en enkel beslutning – heller ikke for styret – men har vært nødvendig for å sikre forsvarlig drift og økonomisk bærekraft. Sameiet kan ikke drives med underskudd over tid, og styret håper på forståelse for dette.

Mvh

Styret

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2025• Resultatregnskap 2025• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av vaktmesterbolig.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikehold av vaktmesterbolig før salg.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr.2.960.895.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med ca. kr. 1.800.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av den elektriske tavlen. I tillegg til løpende vedlikehold. Styret erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i sameiet. Det er derfor ikke nedbetalt mer enn kr.1.000.000 på fellesgjeld etter salg av vaktmesterboligen, og det skyldes at de pengene vil bli brukt til vedlikehold. Det er grunnlaget for at styret budsjetter med et negativt resultat i 2026.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er etter beste evne tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971259221, KLIENTNR. 5607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 198 432	6 663 780	7 117 000	7 938 000
Andre inntekter	3	4 085 871	573 493	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		11 284 304	7 237 273	7 217 000	8 038 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 645	-48 645	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-345 000	-345 000	-345 000	-345 000
Avskrivninger	13	-10 450	-10 450	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 367	-12 054	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-159 248	-151 973	-155 000	-161 975
Konsulenthonorar		-72 623	-106 496	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-939 373	-7 674 038	-486 000	-1 777 230
Forsikringer		-697 786	-649 468	-700 000	-784 000
Kommunale avgifter	8	-1 308 160	-1 202 336	-1 341 000	-1 404 838
Energi/fyring	9	-505 000	-453 605	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-482 400	-470 535	-490 000	-504 700
Andre driftskostnader	10	-937 129	-927 971	-704 000	-718 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 525 181	-12 052 571	-4 745 000	-6 220 233
DRIFTSRESULTAT		5 759 123	-4 815 298	2 472 000	1 817 767
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	117 035	8 366	0	0
Finanskostnader	12	-2 301 994	-2 239 205	-2 099 000	-2 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 184 959	-2 230 839	-2 099 000	-2 099 000
ÅRSRESULTAT		3 574 164	-7 046 137	373 000	-281 233
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-7 046 137		
Reduksjon udekket tap:		3 574 164	0		

HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971259221, KLIENTNR. 5607

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		0	150 000
Andre varige driftsmidler	13	34 834	45 284
SUM ANLEGGSMIDLER		34 834	195 284
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 043	15 066
Forskuddsbetalte kostnader		162 915	154 969
Driftskonto OBOS-banken		730 476	758 102
Sparekonto OBOS-banken		2 337 055	183
SUM OMLØPSMIDLER		3 255 489	928 320
SUM EIENDELER		3 290 323	1 123 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-29 980 761	-33 554 925
SUM EGENKAPITAL		-29 980 761	-33 554 925
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		32 976 490	34 351 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		32 976 490	34 351 641
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 778	179 471
Leverandørgjeld		118 179	134 335
Påløpte renter		11 637	13 047
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		294 594	326 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 290 323	1 123 604
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.12.2026

Styret i Haugensletten Boligsameie

Vidar Mosgaard /s/

Øyvind Palm /s/

Lisbeth Teslo /s/

Raheel Aftab /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 198 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 198 432

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Vippsinnbetalinger	14 128
Salg av tjenesteleilighet 90	4 071 743
SUM ANDRE INNTEKTER	4 085 871

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 645
SUM PERSONALKOSTNADER	-48 645

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-345 000
SUM STYREHONORAR	-345 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 592

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 367
SUM REVISJONSHONORAR	-19 367

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-488 391
Drift/vedlikehold VVS	-13 000
Drift/vedlikehold elektro	-162 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 335
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-116 125
Kostnader dugnader	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-939 373

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-823 754
Renovasjonsgebyr	-484 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 308 160

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-505 000
SUM ENERGI / FYRING	-505 000

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-28 180
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 375
Annet driftsmateriale	-5 287
Vaktmestertjenester	-353 231
Vakthold	-170 872
Renhold ved firmaer	-281 510
Snørydding	-4 469
Andre driftskostnader	-44 419
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 592
Andre kontorkostnader	-6 806
Telefon/bredbånd	-16 042
Telefon, annet	-10 713
Bank- og kortgebyr	-3 507
Øreavrunding	-25
Velferdskostnader	-5 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-937 129

NOTE 11

FINANSINNETEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken	108 607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	797
Andre renteinntekter	5 090
SUM FINANSINNETEKTER	117 035

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-2 301 994
SUM FINANSKOSTNADER	-2 301 994

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2016	199 976	
Avskrevet tidligere	-199 975	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	209 000	
Avskrevet tidligere	-163 717	
Avskrevet i år	-10 450	
		34 833
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		34 834

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 450
--------------------------------	----------------

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-30 549 264
Økning 2024	-4 048 691
Nedbetalt tidligere	246 314
Nedbetalt i år	375 151
	-32 976 490
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-32 976 490

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26

Selskapsnummer: 5607 Selskapsnavn: HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971259221

Møtet ble avholdt 9. mars kl. 17:00, Grorudveien 3 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:

Styret innstiller Eirik Skarå fra Obos Eiendomsforvaltning som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ Vedtatt. Anna Maria Grzelczak ble valgt som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345.000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 345.000.

✓ Vedtatt.

7. Skifte av revisor

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram-benyttar vi Descartes og som årsoppgjørprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak:

Skifte revisor til Alpha Revisjon

✓ Vedtatt. Alpha Revisjon tilbyr kr. 11.125 ink mva.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Mosgaard

Følgende stilte til valg:
Vidar Mosgaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mourad Ajarai

Khalil Marwan

Følgende stilte til valg:

Mourad Ajarai

Khalil Marwan

Protokollen signeres av:

Møteleder: Eirik Skarå /s/

Protokollfører: Eirik Skarå /s/

Protokollvitne: Anna M.Grzelczak /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte:

Styreleder: Vidar Mosgaard

Styremedlemmer: Lisbeth Teslo, Øyvind Palm, Mourad Ajarai og Khalil Marwan.

Verifikasjon

Document ID 09222115557572145373

Dokument

5607 haugensletten BS 09.02.26

Hoveddokument

3 sider

Initiert 2026-03-09 20:13:40 CET (+0100) av Eirik Skarå (ES)

Ferdigstilt 2026-03-09 20:17:35 CET (+0100)

Underskriverne

Eirik Skarå (ES)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

eirik.skara@obos.no

+4745474246

Signert 2026-03-09 20:13:40 CET (+0100)

Anna Maria Grzelczak (AMG)

annagrzelczak27@wp.pl

+4747446064

Signert 2026-03-09 20:17:35 CET (+0100)

Denne verifisering ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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 36B
1083 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja**Telefon:** 911 41 584
E-post: irfan.raja@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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre