



aktiv.

Maria Dehli's vei 35, 1084 OSLO

**Lys og romslig 4-roms med to
store solrike balkonger |
Garasjeplass | Varmtvann inkl. |
Heis | God planløsning.**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 600 000,-
Fellesgjeld: Kr 244 000,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 853 562,-
Felleskostn.: Kr 7 736,-
Selger: Umair Ali Tariq
Tayyuba Shahid Raja

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 101/105 kvm
Tomtstr.: 55131 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 104, bnr. 73
Andelsnr.: 138
Oppdragsnr.: 1104250057

Lys og romslig 4-roms med to store solrike balkonger | Garasje plass | Varmtvann inkl. | Heis.

Maria Dehlis vei 35 en romslig, luftig og innflytningsklar 4-roms. Leiligheten ligger i et rolig og populært boligområde med alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet.

Kort fortalt:

- Lys og arealeffektiv 4-roms andelsleilighet beliggende i blokkens tredje etasje.
- Heisadkomst
- To solrike balkonger
- Varmefolie i stuen, soverommene og gangen
- Varmekabler på kjøkkenet, badet og WC
- Store vindusflater sørger for at boligen virker lys og åpen
- Varmtvann og kabel-tv/bredbånd er inkludert i felleskostnadene
- Garasje plass i garasjeanlegg med mulighet for elbillader
- Flotte turområder i nærmiljøet
- Godt kollektivtilbud med både tog, T-bane og buss
- Kort vei til skole og barnehage
- Svært god intern beliggenhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	71
Årsmøte 2025	74
Husordensregler	97
Protokoll til årsmøte 2025.....	109
Vedtekter	114
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Bod

3. etasje

BRA-i: 101 m² Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

24 m² Balkonger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

55131 m²

Tomtebeskrivelse

Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen. Tomtearealet er på ca. 55 131 m² og er bekreftet fra Oslo kommune.

Beliggenhet

Ditt nye hjem har en attraktiv og populær beliggenhet på Øvre Haugen i bydel Alna. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Det er flotte grøntområder like utenfor døren, som er godt ivaretatt av borettslagets

beboere. Kort gangavstand til rikelig med tur- og rekreasjonsmuligheter i marka sommer som vinter. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både buss og tog i nærheten. Kort vei til Haugenstua senter og Furuset senter med mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer, postkontor, apotek, bibliotek, svømmehall, idrettsanlegg m.m. Stovner senter med mangeartede forretninger og servicetilbud ligger i nærheten. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 12 minutter med bil samt 15 minutter med Tog.

Butikk-/servicetilbud

Med bil er det kun 5-10 minutter til Lørenskog, hvor du blant annet finner Triaden og Metro Senter med over 100 butikker og spisesteder og kino. Stovner senter ligger også i området og tilbyr en rekke fasiliteter. Her er det blant annet bank, bibliotek, kiropraktor, Meny, Coop Xtra, vinmonopol, tannlege m.m. Nye Stovner Senter ble utvidet med 3-4000 nye kvadratmeter og 25 nye butikker. Strømmen Storsenter er også et alternativ til shopping.

Nærmiljøet

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall, samt golfbane med treningsgreen, golfkro, proshop og klubblokaler. Det er også kort vei til flere tur- og løypealternativer innover i Østmarka. I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken - en populær alpinbakke. Det er gode akemuligheter ved siden av bakken, som tilbyr varmemestue og utlån av utstyr. Verdensparken ligger også på Furuset. Her er det benker, griller, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk. Det er også gode treningstilbud i umiddelbar nærhet. Fitness 24/7 ligger kun en kort gåtur unna boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbyggelse 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.

Bygningssakkyndig

Øyvind Nåmo Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil. Bygningen har malt hovedytterdør. Det er overbygget 2 balkonger utgang fra stue og soverom. Glass i rekkverk. Balkonger er renoveret i nyere tid i regi av borettslaget. Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights. Det opplyses om at det er varmemefolie som oppvarming i gulv. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Malte profilerte innerdører.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2; avvik som kan kreve tiltak:

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

For ytterligere informasjon, se vedlagte tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

År 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år 3

Antall måneder 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Beskrivelse: Det er monter ladeboks i garasjen.

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

Svar: Ja, kun av faglært. Beskrivelse: Borettslaget er i gang med oppussing. Arbeid utført av: Regi av borettslaget.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:

Entré, Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, 2 balkonger utgang fra stue og soverom

I tillegg medfølger en kjellerbod og garasje plass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré

Entréen er romslig og det er godt med plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko. Tilknyttet entréen har du en praktisk innvendig bod som bidrar med gode oppbevaringsmuligheter.

Stue

De store vindusflatene gir en romslig og luftig atmosfære og mye naturlig lys strømmer inn i boligen. Dette rommet innbyr til avkobling, sosialt samvær og gode middager med venner og kjære. Her har du god plass til å innrede med sofa, bord, mediebank, og spisebord. De lyse fargepalettene gir deg muligheten til å bruke fantasien med det interiøret du ønsker.

Kjøkken

Kjøkkenet byr på en fin kombinasjon av skap- og benkeplass, som gjør det enkelt å tilberede et hvert måltid. Romslig kjøkken med god plass til spisebord. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og vitrine overskap. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri. Fliser over kjøkkenbenken. Belysning under overskap. Hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Soverom

Boligen byr på tre romslige soverom, hvorav samtlige har skyvedørsgarderobe. 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.

Baderom

Delikat, moderne og flislagt baderom med gulvvarme. Badet innredet med dusjhjørne med vegger/dører i herdet glass, flissatt benk, høyskap, servantinnredning og innfelt

speil med overlys. Her har du også en separat vaskeavdeling med tørkeskap og opplegg for vaskemaskin. Badet er rehabilitert i 2017 med bl. a. gulv med varmekabler, sluk (skiftet av borettslaget), rør-i-rør system, membran, fliser og innredning.

Toalettrom

Praktisk, delikat og flislagt toalettrom med gulvvarme. Toalettrommet er innredet med veggmontert toalett, dusjarmatur, servant, speil og belysning. Rehabilert i 2017 med bl. a. gulv med varmekabler, hjelpesluk, rør-i-rør system, membran, fliser og innredning.

Balkong

Boligen byr på to solrike, romslige balkonger. Fra stuen har du adkomst til en sydvestvendtbalkong, mens fra hovedsoverommet har du direkte adkomst til en nordvestvendt balkong. Her er god plass til utemøblement som gjør det lett å nyt ettermiddag- og kveldssolen her.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights. Det opplyses om at det er varmemefolie som oppvarming i gulv.

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

Modernisering og påkostninger i regi av borettslaget:

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

2018: Innvendig belysning Ny innvendig belysning i alle blokkene.

2018: Brannsikkerhet Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.

2018: Drenering Ny drenering ved MDV 29 og 31.

2018: Oppgradering av utelekeplassene

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

Modernisert/Påkostet år

2105 - 2020

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av Internett og TV.

Parkering

Parkering i garasje med elbil-lader.

Gjesteparkering på angitte plasser.

Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

6649734

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming av leiligheten. Varmekabler på kjøkken, wc og bad. Varmefolie i øvrige rom.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 600 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 330 143

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 320 572

Formuesverdi sekundær år

2023

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 lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV, bredbånd, internett, varmtvann, trappevask, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførsel samt generell drift av borettslaget.

Fellesgjelden/felleskostnader vil kunne endre seg ved økning av rentenivå (kapitalkostnader), økte energipriser/kommunale avgifter o.l. og evt. ved vedtak/ endringer vedtatt på generalforsamling. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en månedes skriftlig varsel.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 736

Andel Fellesgjeld

Kr 244 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.05.2025

Andel fellesformue

Kr 12 452

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Øvre Haugen Borettslag

Organisasjonsnummer

951558931

Andelsnummer

138

Om borettslaget

Andelen er en del av Øvre Haugen Borettslag (org.nr. 951 558 931), bestående av totalt 303 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 201 956,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2023 kr 11 378 179,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styrets arbeid

Avholdt 10 styremøter.

Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov. I snit 2-4 ganger pr uke og daglig telefonkontakt om stort og småt.

Drenering ved 31 og 29-blokka med tilbakestilling av uteplass med beplantning utført. Oppgradert lekeplassen ved 21. Delvis finansiert med miljømidler fra Alna bydel og miljøkonto fra OBOS.

Lekkasje på tak lavblokker og prosjektering av løsning for dette sammen OBOS prosjekt og Consolvo.

Arbeid og koordinering med tette søppelnedkast etter hensatt søppel og papp som ikke har vært kutet opp.

Forutsatt driftsutfordringer på heiser. Men ikke like mye som i 2023. Vi fikk i 2023 estimert tilbud på bytte av en heis. Kostnader på ca. 1,2 mill. for dette og nedetid på 2-3 måneder.

Garasjeprosjekt.

Oppstart høst 2024. Planlegging og oppfølging av dette har tatt mye tid med bl a koordinering med flytting av biler ifm prosjektet. Byggemøter ca hver 3. uke. Styret planlegger å ferdigstille hele garasjeanlegget i denne omgangen fremfor å avbryte nå og fullføre senere. Vi ser at vi vil spare betydelig på dette.

Pålagt HMS-arbeid.

Sjekk av brannsikkerhet, elektrisk anlegg, lekeplasser og generell tilstand av bygg og uteområder iht lister.

Vi har tegnet avtale med ny leverandør av renholdstjenester. Denne trer i kraft 1. oktober 2025.

Vannmålere pr blokk installert vår 2025. Dette vil gi oss et eksakt forbruk fremfor estimat fra Oslo kommune

som i dag. Dette skal gi oss en besparelse på kommunale avgifter.

Dugnad/rusken avholdt i mai.

Julegrantenning med korps og nisse i hest og slede med gave til barna. 1. søndag i advent.

Større vedlikehold og rehabilitering

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

2018: Ny innvendig belysning i alle blokkene.
2018: Oppgradering av brannsikkerheten i alle blokker og garasjene.
2018: Ny drenering ved MDV 29 og 31.
2018: Oppgradering av utelekeplassene
2015: Nye inngangsdører/nytt adgangssystem og ringetablå med video.
2001-2006: Rehab / Større vedlikehold.
2001-2002: Nytt elektronisk kortlesersystem til garasjeportene. Nye ringetablåer i alle blokker og nye porttelefoner i alle leiligheter. Rensing av ventilasjonsanlegget.
Rehabilitering av lavblokkene. Rehabilitering/opprusting av uteområdene.
2003: Rehabilitering av heis.
2004: Utskifting av 6 varmtvannsberedere. Rehabilitering av heis. Takteking av tak i MDV. 31.
2005: Nye motorer til alle 4 garasjeporter. Asbestsanering og tetting av 3 søppelrom i lavblokker.
2006: Rehabilitering av balkongfronter/betongelementer herunder: Utskifting av veggplater på høyblokkene. Beising av trepanelet på lavblokkene

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

avgjørende.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 73 i Oslo kommune. Andelsnr. 138 i Øvre Haugen

Borettslag med orgnr. 951558931

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/104/73:

22.07.1986 - Dokumentnr: 44342 - Best. om adkomstrett

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

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.11.1974 - Dokumentnr: 23743 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:104 Bnr:26

17.11.1976 - Dokumentnr: 925005 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR.104 BNR.74, 75 OG 76,

GNR.103 BNR.26.

15.06.2001 - Dokumentnr: 33401 - Best. om adkomstrett

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

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

Grunnbok kan ses hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest for Maria Dehli vei 35 - boligblokk - datert 14.12.1977.

Ferdigattest for Maria Dehli vei 35-37 - parkeringshus - datert 14.12.1977.

Ferdigattest for Maria Dehli vei 35-37 - ventilasjonsanlegg - datert 19.12.1977.

Ferdigattest for Maria Dehli vei 35 - Utskifting av rør og stigere - datert 10.02.2012.

Ferdigattest for Maria Dehli vei 35 - Rehabilitering av innvendig taknedløp - datert 22.03.2024.

Det foreligger godkjente bygningstegninger som stemmer med dagens bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.12.1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger 8473 i henhold til reguleringsplan S- 1899, og følger reguleringsbestemmelsene etter Beb.plan 8473. I direkte tilknytning til eiendommen er det et parkeringshus i 2. og 3. etasje for 293 biler, og som følger de samme reguleringsbestemmelsene som gjeldende eiendom.

Det registrert både naturmangfold og fremmede skadelige organismer i området. I deler av område rundt er det markert hensynssone H310_2 "Ras- og skredfare" som indikerer steinsprang.

Følger kommuneplanen 2015 - 2030, vedtatt 23.09.2015. Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Berøres også av KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i kommuneplan og hvilken betydning denne har for eiendommen.

Området er under utvikling og det understrekes at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående plan-/byggesaker i nærområdet (funnet ved søk i Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten sine nettsider. Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon):

Pågående byggesaker i område:

- Saksnummer: 202305229. Saken gjelder bruksendring, flytting av kjøkken og etablering av nytt soverom.

Pågående plansaker i område:

- Saksnummer: 201510912. Planprogram med veiledende plan for offentlige rom for Grorud stasjon: Grorud stasjon er i kommuneplanen vist som knutepunkt egnet for bymessig fortetting med blandet arealbruk. Planarbeidet skal tilrettelegge for utvikling av boliger, handel, næring, torg, parker og mulig gjenåpning av Alna-elva. Det skal også sikre gode løsninger for gående, syklende og kollektivreisende.

Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området

via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 600 000 (Prisantydning)

244 000 (Andel av fellesgjeld)

4 844 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 853 562 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 861 462 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 864 262 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

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

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

14.06.2025

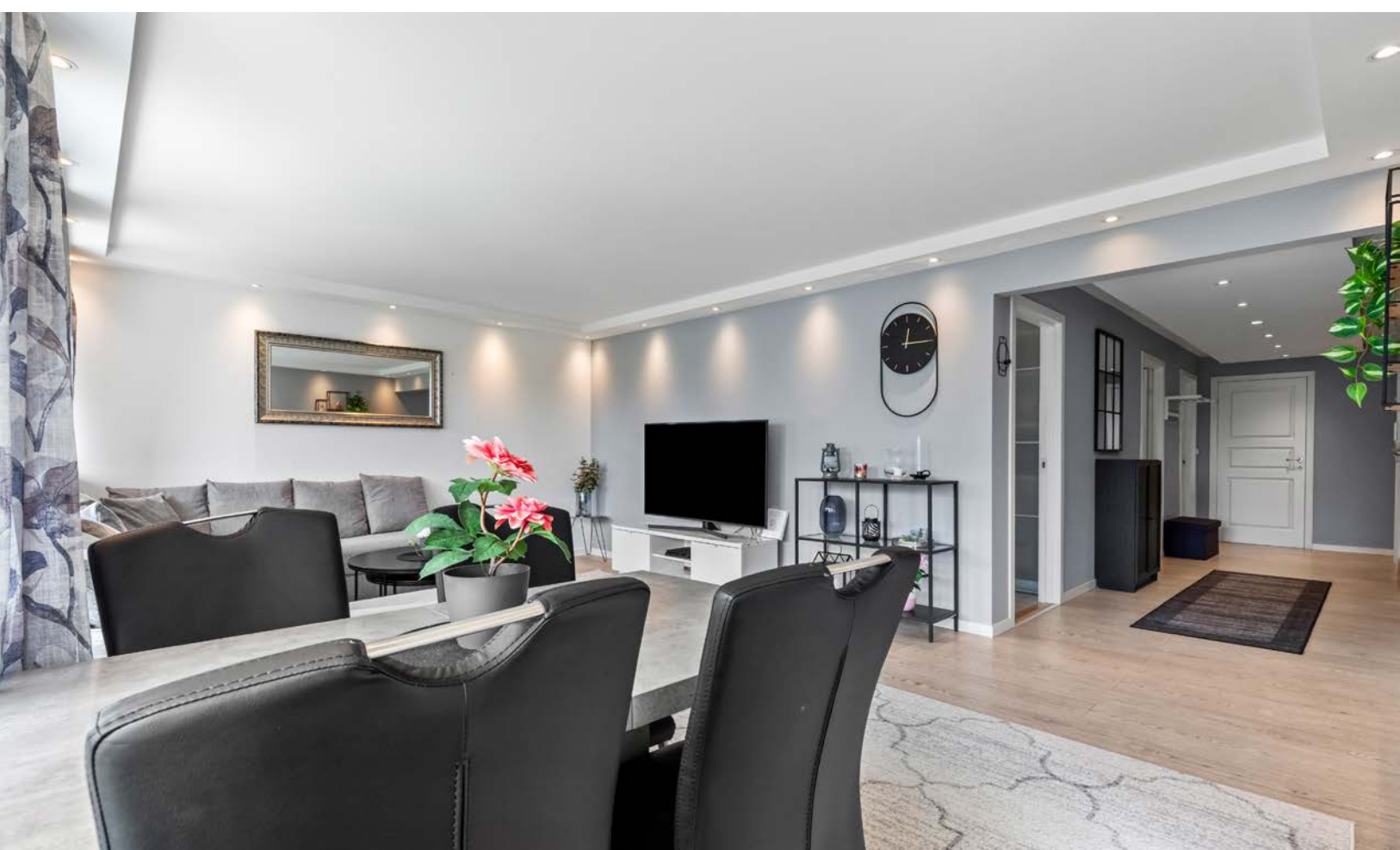


Maria Dehlis vei 35, andel 138

3. Etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

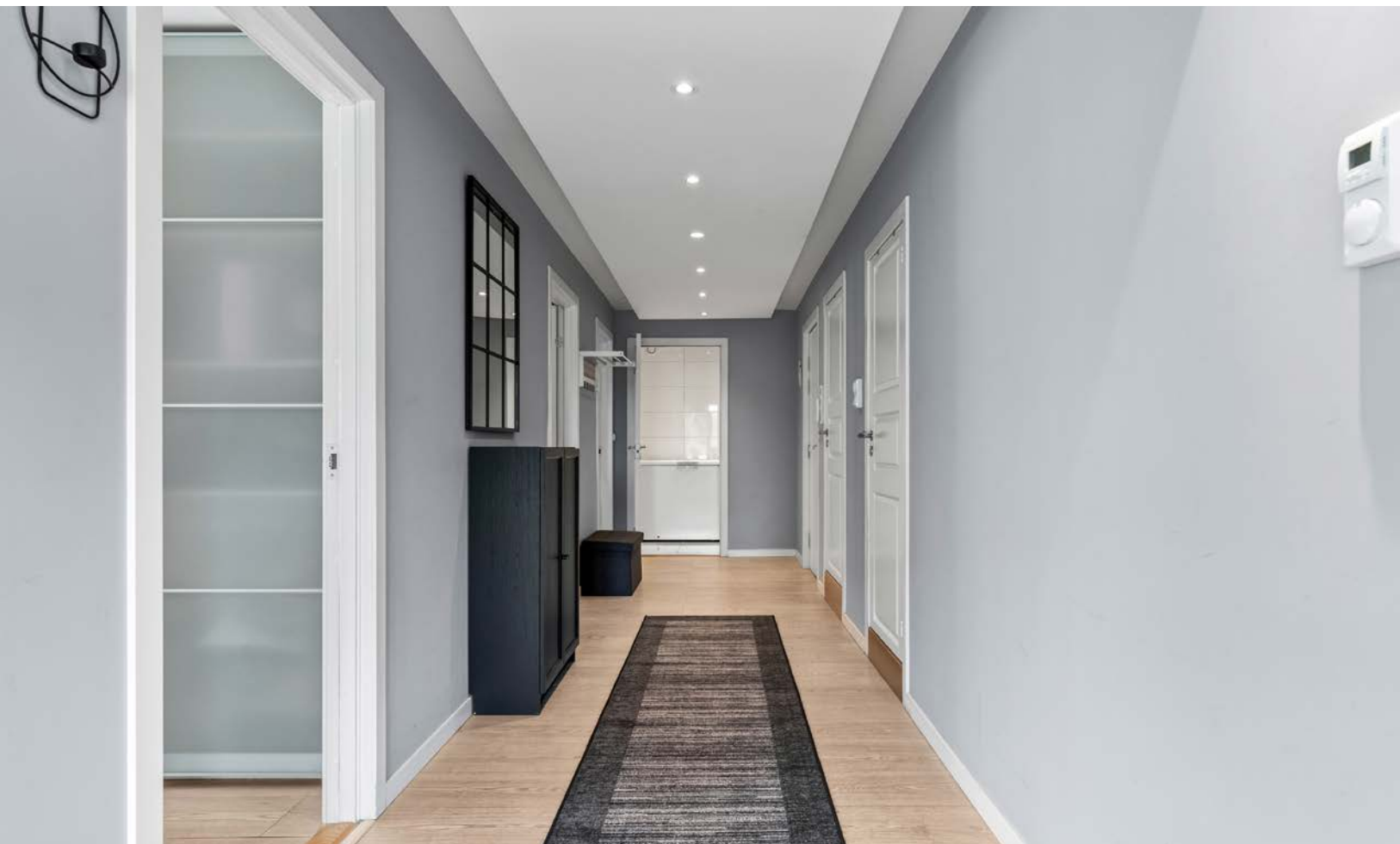




























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Maria Dehlis vei 35, 1084 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 104, bnr. 73

 Andelsnummer 138

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 06.06.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 18925-1755

Referansenummer: QM5981

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Umair Ali Tariq



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgivning 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 Rådgivning 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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygget er oppført etter byggesøknad fra 1975 og etter byggeforskrifter fra 1969. Det er gjort senere endringer i boligen. Nåværende eier har ikke opplysninger om når endringene er utført. Tidspunkt for utførelse er usikkert, men ut fra materialvalg legges det til grunn at dette er utført på 2017-tallet og vurderingen i rapporten gjøres for disse delene opp mot teknisk forskrift fra 2010 (referansenivå). Der det gjøres vurderingene opp mot teknisk forskrift fra 2010, er dette oppgitt i rapporten.»

Bygget er ført opp i mur/betong og stenderverk i tre. Flatt tak tekket med papp eller lignende. Utvendige fasader med teglstein, kledning, plater og malt pusset overflater. Grunnmur av betong med støpt såle mot grunnforhold.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Det er overbygget 2 balkonger utgang fra stue og soverom. Glass i rekkverk. Balkonger er renoveret i nyere tid i regi av borettslaget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.

Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights. Det opplyses om at det er varmemefolie som oppvarming i gulv.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Malte profilerte innerdører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med heldekkende servant og flislagt innredning. innmurt speil og belysning. Dusjvegger/hjørne i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke fra toalettrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Malt innvendig tak med downlights. Vegghengt toalett og flislagt innredning med servant, speil og belysning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

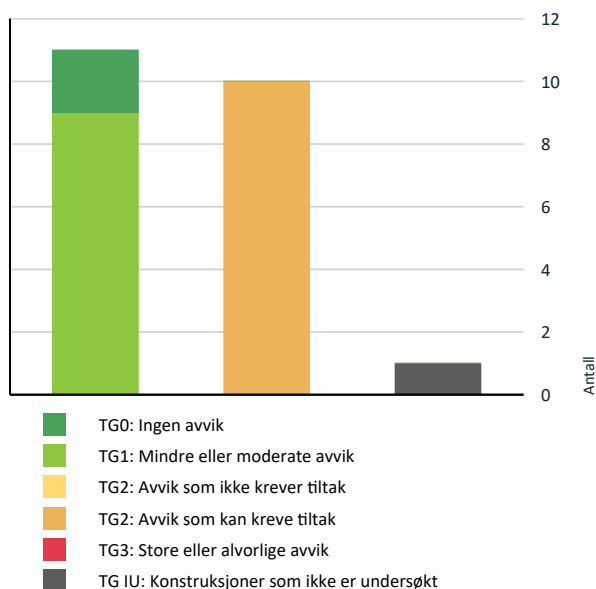
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 3.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd av andelshaver

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med utvendig aluminiumsprofil.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er overbygget 2 balkonger utgang fra stue og soverom. Glass i rekkverk. Balkonger er renoveret i nyere tid i regi av borettslaget.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater med stedvis downlights. Det opplyses om at det er varmemefolie som oppvarming i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe knirk i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ingen konsekvens da laminat vurderes å ha tiltenkt funksjon. Nærmere undersøkelser må gjøres for å utrede knirk av laminat.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Malte profilerte innerdører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

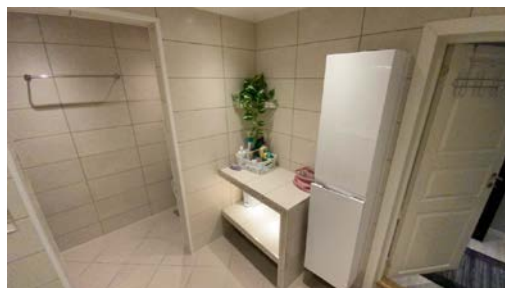
3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt med downlights.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 41 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er stedvis noe saltutslag i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabel bør stå på hele tiden, da det er underliggende membran og støpt gulv blir ekstra våt. Det anbefales at varmekabel står på hele året for å begrense saltutslaget i fugene og sette på ett 90 graders bend på avløpsrør som kommer ut i sluk slik at vannet ikke kommer rett på betong i sluket. Saltutslag har ingen konsekvens for funksjon eller tetthet, men kan være estetisk forstyrrende. Saltutslaget kan komme av at salter i betongen slår igjennom i gulvfuger når betongen er våt.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon på utført arbeider bør fremlegges hvis dette er mulig. Dette for å kunne være sikker om det er brukt tilfredsstillende materialer og med tilfredsstillende kontroll på utført arbeide, slik at skader ikke kan oppstå ved feil eller mangler på utførelse, materiale.



3.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant og flislåst innredning. innmurt speil og belysning. Dusjvegger/hjørne i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin og kondens tørketrommel.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

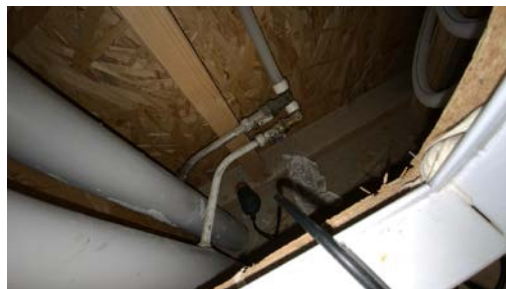
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Manglende tilluft kan føre til økt fuktighet og kondens på overflater. Dette kan igjen føre til vekst av mugg og sopp, som kan skade både helse og bygningsmaterialer.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i luke fra toalettrom.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med fliser over benk. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp og innebygget stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er stedvis noe skade på skapfronter og laminat plate.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det er ingen konsekvens ut fra funksjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på vegger og gulv. Malt innvendig tak med downlights. Vegghengt toalett og flislagt innredning med servant, speil og belysning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere vannstopper i innebygget systerne som en pre-akseptert løsning. Dette for å unngå vannsakke til tilstøtende bad og toalettrom ved en vannlekkasje.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dette for å kunne lokalisere hvilket rør som går hvor for utskifting av rør ved en lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG IJ Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer. Skap plassert i oppgang. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder på nivå 1. El-anlegget kan ha skjulte 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.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
0
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?
Ukjent
Det er synlig at sikringer i skap er nyere enn byggeår og at det er foretatt elektriske arbeider i leiligheten fra ca 2017 ut fra informasjon fra tidligere salgsprospekt.
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?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

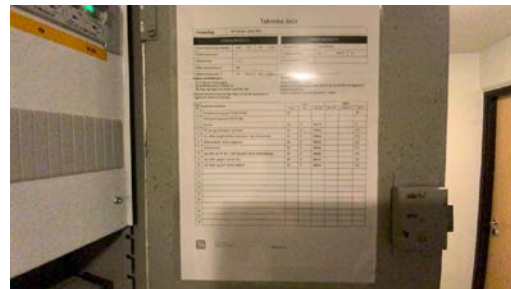
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør foretas en el-kontroll med tanke på at det ikke er kunnskap om anlegget.

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 TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

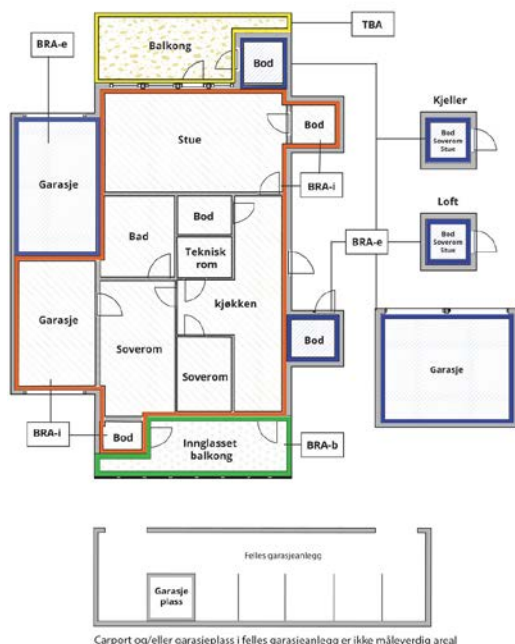
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport 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 boden
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for 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	101			101	24
Kjeller		4		4	
SUM	101	4			24
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Tilhørende garasjeplass i kjeller.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	98	3

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i leiligheten er benevnt som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.6.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	73		0	55106.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Maria Dehli vei 35

Hjemmelshaver

Øvre Haugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ØVRE HAUGEN BORETTSLAG	951558931			Raja Tayyuba Shahid, Tariq Umair Ali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
138

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 612 120	1986

Forsikring

Selskap

Ikke opplyst

Avtalenr**Type****Forsikringssum****Årlig premie****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			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	11.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QMS981>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tayyuba Shahid Raja	Umair Ali Tariq
Gateadresse	
Maria Dehlis vei 35	
Poststed	Postnr
OSLO	1084
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1104250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er monter ladeboks i garasjen

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Borettslaget er i gang med oppussing

Arbeid utført av

Regi av borettslaget

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1104250057

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tayyuba Shahid Raja	6504a5b9d8a3d287cc76 5fbfeff8b138eef45f26	10.06.2025 14:00:54 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Umair Ali Tariq	c027687ff01266fe8cf682 3999d4ebb4dbcf7898	10.06.2025 13:55:30 UTC	Signer authenticated by One time code

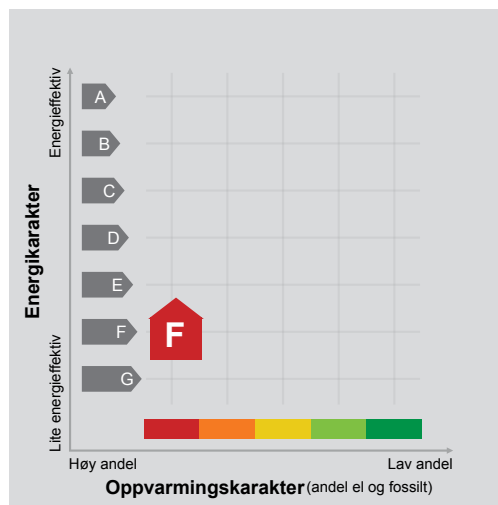
Document reference: 1104250057

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

ENERGIATTEST



Adresse	Maria Dehlis vei 35
Postnummer	1084
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80723008
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2025-132874
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1976

Bygningsmateriale:

BRA: 100

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maria Dehliis vei 35	80723008	H0304	0	0	138

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1976

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	56 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m ²
Oppvarmet BRA	100 m ²
Totalt BRA	100 m ²
Oppvarmet luftvolum	240 m ³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,57 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	196,8 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.6.2023

Henvising til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold
vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	113,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,6 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	183,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 654 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	207,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	16 632 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	207,16 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 654 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 586 kWh/år
Olje	4 068 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 654 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Nabolagsprofil

Maria Dehli vei 35 - Nabolaget Haugen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Høystakkveien Linje 64	8 min 0.6 km
Haugenstua stasjon Linje L1	8 min 0.6 km
Furuset Linje 2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.8 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	9 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 661 elever, 43 klasser	19 min 1.5 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	5 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

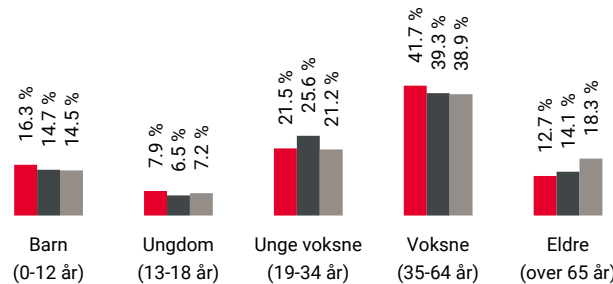
Bra 63/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Linjen barnehage (0-5 år) 51 barn	7 min 0.6 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 53 barn	8 min 0.7 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Kiwi Haugenstua PostNord	10 min 0.8 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	10 min 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Trygghet der barna ferdes

Trygge 86/100



Trafikk

Lite trafikk 81/100



Gateparkering

Lett 79/100

Sport

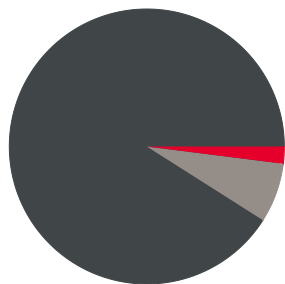
⚽ Haugen skole 5 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

⚽ Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.4 km

🚴 Actic Furuset Senter 16 min 🚶

🚴 Mudo Furuset 18 min 🚶

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 91% blokk
■ 7% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

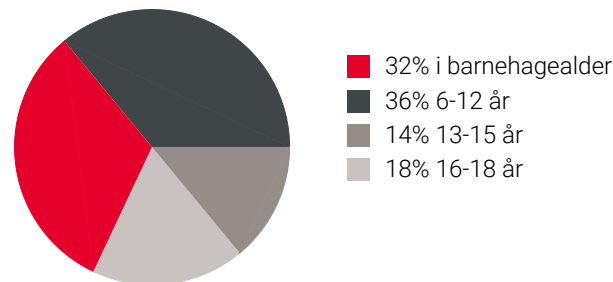
“

Varer/Tjenester

🛒 Furuset Senter 16 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

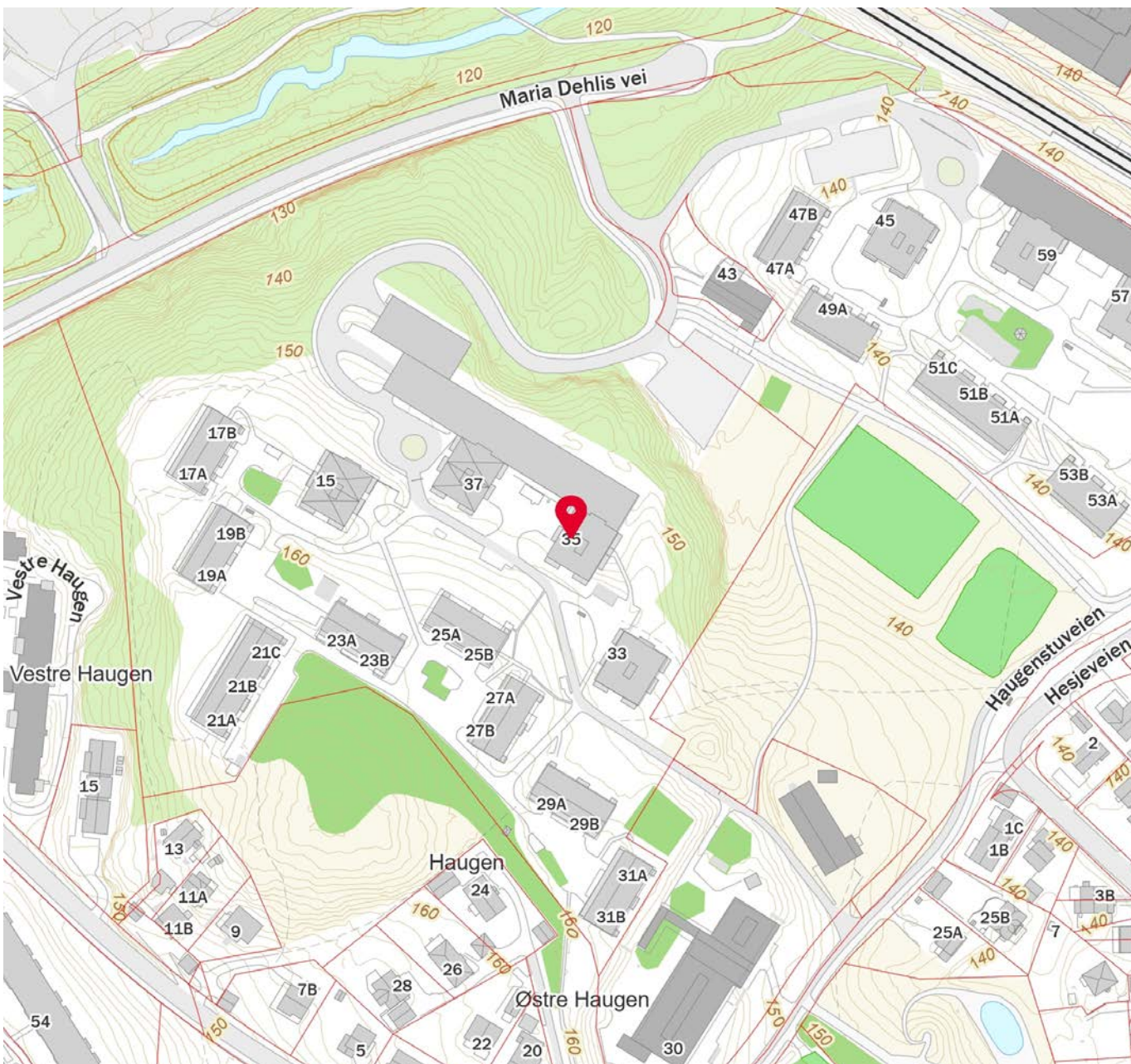
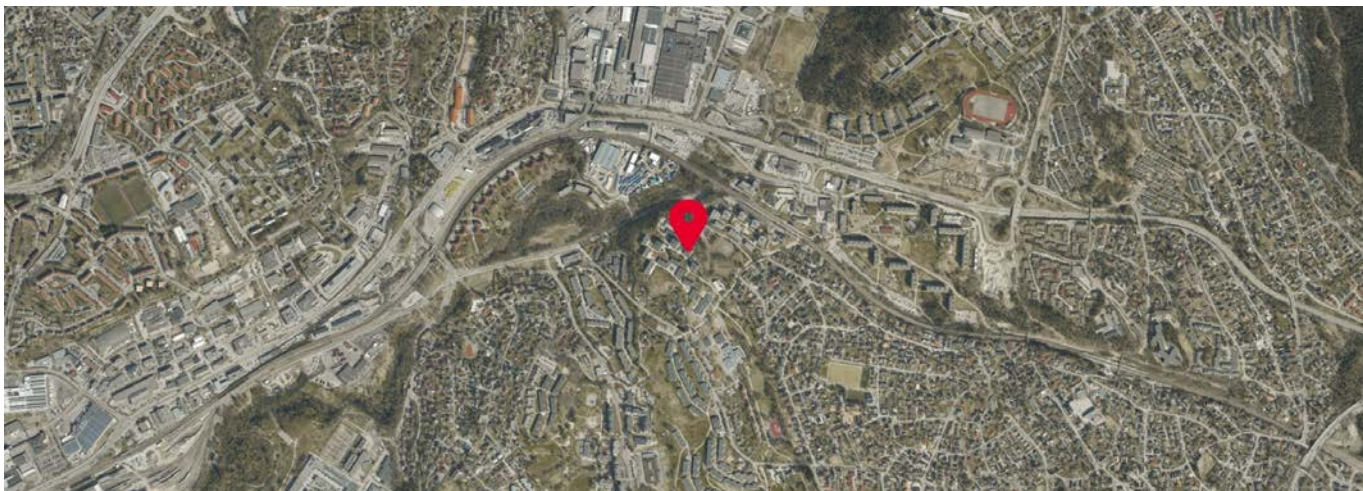


0% 49%

■ Haugen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 432

ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Haugen skole (Samlingsrommet).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

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 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak fra andelseier 215 : Innglassing av balkong
8. Sak fra andelseier 169: IN-lån (individuell nedbetaling av fellesgjeld)
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Anne Solheim, OBOS er valgt.

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 Anne Solheim, OBOS foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 1. 0432 Revisors beretning.pdf

2. 2. 0432 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

Sak 7

Sak fra andelseier 215 : Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Lill Marlen Andresen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eier betaler kostnaden selv.

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Den enkelte andelseier kan innglasse egen balkong og betaler selv.

Sak 8

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

Forslag fremmet av:

Nina Seeberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon fra OBOS om IN-lån og priser:

Tiltredelse av IN-ordning skal vedtas av boligselskapets generalforsamling. Vedtaket krever simpelt flertall. Vi må bistå med saksfremstilling slik at dette blir helt korrekt. Det er lånet som da omgjøres til IN-lån. Dere kan gjøre det på ett eller flere lån, max fire lån, jo flere lån, jo høyere kostnad. Ønsker styret å slå sammen lån før overgang til IN-lån, må dette være forberedt FØR generalforsamlingen avholdes. OBOS-banken kan bistå boligselskapet med opprydding i selskapets låneforhold. Søknad om tiltredelse til IN-ordningen, eventuelt sammenslåing av lån og veid gjenværende løpetid på eksisterende lån, sendes banken. Når søknad er innvilget, kan man gå til generalforsamlingen for å få et vedtak. Dersom det blir vedtatt, signerer styret avtale med

OBOS. For at den enkelte eier skal kunne nedbetale individuelt, så må de signere avtale med OBOS. Avtalen er personlig, ønsker ny eier å innbetale må det inngås ny avtale med korrekt avtalepart (ny eier). Andelseier må være à jour med forfalte felleskostnader før det tillates å nedbetale på fellesgjelden.

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

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

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

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

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

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Styret går videre med utredning av dette og dette kommer opp som en sak på neste generalforsamling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Justad

Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Kristiansen

Valgkomitéens innstilling

- Renate Høiholt

Valgkomitéens innstilling

- Tone Alexandra Larsen

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Azar Mahmood

Valgkomitéens innstilling

- Helen Kaph Peters

Valgkomitéens innstilling

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Anpumalar Rashasingham

Valgkomitéens innstilling

- Tove Forseth

Valgkomitéens innstilling

Vedlegg

1. 0432 Valgkomitéens innstilling.pdf

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Justad

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Øystein Grinna

Valgkomitéens innstilling

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Avholdt 10 styremøter.

Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov. I snitt 2-4 ganger pr uke og daglig telefonkontakt om stort og smått.

Drenering ved 31 og 29-blokka med tilbakestilling av uteplass med beplantning utført.

Oppgradert lekeplassen ved 21. Delvis finansiert med miljømidler fra Alna bydel og miljøkonto fra OBOS.

Lekkasje på tak lavblokker og prosjektering av løsning for dette sammen OBOS prosjekt og Consolvo.

Arbeid og koordinering med tette søppelnedkast etter hensatt søppel og papp som ikke har vært kuttet opp.

Fortsatt driftsutfordringer på heiser. Men ikke like mye som i 2023. Vi fikk i 2023 estimert tilbud på bytte av en heis. Kostnader på ca. 1,2 mill. for dette og nedetid på 2-3 måneder.

Garasjeprosjekt.

Oppstart høst 2024. Planlegging og oppfølging av dette har tatt mye tid med bl a koordinering med flytting av biler ifm prosjektet. Byggemøter ca hver 3. uke.

Styret planlegger å ferdigstille hele garasjeanlegget i denne omgangen fremfor å avbryte nå og fullføre senere. Vi ser at vi vil spare betydelig på dette.

Pålagt HMS-arbeid.

Sjekk av brannsikkerhet, elektrisk anlegg, lekeplasser og generell tilstand av bygg og uteområder iht lister.

Vi har tegnet avtale med ny leverandør av renholdstjenester. Denne trer i kraft 1. oktober 2025.

Vannmålere pr blokk installert vår 2025. Dette vil gi oss et eksakt forbruk fremfor estimat fra Oslo kommune som i dag. Dette skal gi oss en besparelse på kommunale avgifter.

Dugnad/rusken avholdt i mai.

Julegrantenning med korps og nisse i hest og slede med gave til barna. 1. søndag i advent.



Til generalforsamlingen i Øvre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		11 378 179	12 625 386
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 121 463	201 956
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 355 820	-1 448 173
Innsk. øremerk. bankkto		-1 612	-989
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-8 478 895	-1 247 206
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 899 284	11 378 179

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 671 370	12 324 511
Kortsiktig gjeld	-2 772 086	-946 332
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 899 284	11 378 179

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	44 400 000	44 400 000
Tomt		1 747 490	1 747 490
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		68 742	130 931
SUM ANLEGGSMIDLER		46 216 233	46 278 422
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		86 721	0
Forskuddsbetalte kostnader		575 906	555 889
Driftskonto OBOS-banken		1 540 779	2 500 716
Sparekonto OBOS-banken		3 467 965	9 267 906
SUM OMLØPSMIDLER		5 671 370	12 324 511
SUM EIENDELER		51 887 603	58 602 933
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 293 * 100		29 300	29 300
Udekket tap	16	-12 300 226	-5 178 763
SUM EGENKAPITAL		-12 270 926	-5 149 463
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	52 640 175	53 995 995
Borettsinnskudd		8 676 700	8 676 700
Annen langsiktig gjeld	18	69 568	133 369
SUM LANGSIKTIG GJELD		61 386 443	62 806 064
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 756 007	581 949
Påløpte renter		16 079	258 470
Påløpte avdrag		0	105 913
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 772 086	946 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 887 603	58 602 933
Pantstillelse	19	156 676 700	76 676 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025

Styret i Øvre Haugen Borettslag

Bjørn Justad /s/

Renate Høiholt /s/

Tone A. S. Larsen /s/

Kari Mathisen /s/

Øystein Grinna /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	20 246 164
Lokaler	627 240
Kabel-TV	363 600
Parkeringsleie	5 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 242 284

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-55 308
Parkeringsleie	-1 320
Kabel-tv	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 184 456

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	192 081
OBOS Miljøfond	130 931
SUM ANDRE INNETEKTER	323 012

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 285
SUM PERSONALKOSTNADER	-54 285

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 2023/2024, og er på kr 385 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 724, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-77 188
Tilleggstjenester, OBOS	-25 339
OBOS Prosjekt AS	-104 296
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-20 250
SUM KONSULENTHONORAR	-227 072

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse OBOS Prosjekt AS	-654 975
Andre konsulentonorar Ødegård og Lund AS	-314 525
Andre byggeentrepriser Steinbakken Entreprenør AS	-1 685 034
Garasjer Consolvo AS	-10 216 023
Refusjoner Tryg forsikring	50 182

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -12 820 375

Drift/vedlikehold bygninger	-145 268
Drift/vedlikehold VVS	-221 399
Drift/vedlikehold elektro	-107 761
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-908 404
Drift/vedlikehold heisanlegg	-327 009
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 801
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-126 150
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-136 755
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-84 031
Egenandel forsikring	-13 000
Kostnader dagnader	-2 821

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -14 899 775

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 514 573
Renovasjonsavgift	-798 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 313 154

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-596 341
Strøm oljefyr el.bereder	-1 242 711
SUM ENERGI / FYRING	-1 839 052

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-70 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-51 498
Diverse leiekostnader/leasing	-10 001
Vaktmestertjenester	-352 406
Vakthold	-208 021
Renhold ved firmaer	-676 304
Snørydding	-323 185
Gressklipping	-333 085
Andre fremmede tjenester	-11 631
Kontor- og datarekvisita	-21 822
Trykksaker	-4 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 724
Andre kontorkostnader	-9 956
Telefon, annet	-18 099
Porto	-3 500
Gaver	-745
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferds kostnader	-17 540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 127 066

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 366
Renter av sparekonto i OBOS-banken	314 200
SUM FINANSINNTEKTER	326 566

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-623 478
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 354 690
Renter på leverandørgjeld	-283
SUM FINANSKOSTNADER	-2 978 451

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	44 400 000
SUM BYGNINGER	44 400 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.104/bnr.73

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus		
Tilgang 2011	2 287 446	
Avskrevet tidligere	-2 287 445	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	8 565 897	
Nedbetalt i år	581 098	
		-10 853 005

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2019	-45 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 438 108	
Nedbetalt i år	774 722	
		-41 787 170

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-52 640 175
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-3 000
Depositum leiligheter	-2 000
Avsetning bomiljøtiltak	-64 568
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-69 568

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 676 700
Pantelån	52 640 175
TOTALT	61 316 875

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

Bygninger	44 400 000
Tomt	1 747 490
TOTALT	46 147 490

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder foreslås:

Navn: Bjørn Justad

Adresse: Maria Dehli vei 29A

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Bjørnar Kristiansen

Adresse: Maria Dehli vei 35

Navn: Tone Alexandra Larsen

Adresse: Maria Dehli vei 35

Navn: Renate Høiholt

Adresse: Maria Dehli vei 19A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Helen Kapeh Peters

Adresse: Maria Dehli vei 15

2. Navn: Azar Mahmood

Adresse: Maria Dehli vei 27A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Bjørn Justad

Adresse: Maria Dehli vei 29A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Øystein Grinna

Adresse: Maria Dehli vei 19A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Tove Forseth

Adresse: Maria Dehli vei 15

Navn: Anpumalar Rashasingham

Adresse: Maria Dehli vei 15

Dato: 11/03-25 Valgkomitéen for Øvre Haugen Borettslag



Tove Forseth



Anpumalar Rashasingham

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 432 Selskapsnavn: ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

FOR ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

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

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

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

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

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

Røyking i oppganger, kjellere eller ved inngangene er forbudt.

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

Pass på at barn ikke leker eller støyer i trappegangene.

Fotballsparking er ikke tillatt på borettslagets område.

2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

3. VEDLIKEHOLD.

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

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

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

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

4. PARABOL/ANTENNER.

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

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

5. LUFTING, BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

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

Kun vifte med kullfilter kan benyttes.

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

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

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

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entré døren.

Oppvaskmaskin og vaskemaskin tillates ikke koblet til varmtvannsledningen.

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

6. BALKONGER

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

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

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

Det er ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen.

Balkongene skal holdes ryddige.

Musikk må ikke være så høy at den sjenerer naboene.

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

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

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

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

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

7. VARMEPUMPE/AIRCONDITION.

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

8. REGLER OM SØPPEL

Alt avfall skal kildesorteres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. HEISER

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

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

10. SKILT PÅ POSTKASSE OG RINGETAVLE.

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

11. SYKLER OG BARNEVOGNER

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

12. SKADER

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

13. REGLER FOR DYREHOLD

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

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

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

Se punkt 17 for utfyllende regler.

14. BILKJØRING/PARKERING

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

På det indre område skal det kjøres med gangfart.

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

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

Parkering på indre område er forbudt.

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

Kvittering fra betalingsautomaten skal ligge godt synlig i bilens frontrute.

Styret har fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler.

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

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

15. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

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

16. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes

ovrehaugen.borettslag@gmail.com

Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

17. DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.

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

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

EGENERKLÆRING VED DYREHOLD I ØVRE HAUGEN BORETTSLAG.

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

Oslo, den _____

Navn: _____

Leilighetsnummer: _____

Adresse: _____

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

Underskrift.

RETNINGSLINJER VED OPPUSSING/REHABILITERING AV VÅTROM.

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

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

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

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

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

ADMINISTRATIVE VILKÅR.

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

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

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

GJENNOMFØRING.

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

TEKNISKE VILKÅR.

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

Røranlegget:

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

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

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

Elektrisk anlegg:

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

Gulv på bad:

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

NB! Påstryknings/smøremembraner skal ikke benyttes under påstøper.

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

Vegger på bad:

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

- Oppretting av vegger med mørtelprodukter eller plater egnet for våtrom (IKKE gips).
- Alle vegger som skal flislegges må påføres smøremembran først. Membran må smøres på i henhold til leverandørens anvisning. Det er viktig at leverandørens krav til tykkelse og påføringsmetode følges og må dokumenteres.
- Maling av vegger kan ikke erstatte fliser/vinyl i «tørre» soner da Våtromsnormen er innskjerpet. BVN har krav om at alle vegger skal behandles som våtsone når badene er under 4m². I utgangspunktet skal alle vegger i borettslaget behandles som våtsoner.

Tak på bad:

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

Ventilasjon:

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

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

VENTILERING AV BOLIGEN

God ventilasjon er viktig både for folk og bygninger.

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

Hver enkelt beboer må påse følgende:

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

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

Flytting av kjøkken

Vann- og avløpsinstallasjon.

Seksjonseiers ansvar ved endring av kjøkkenplassering er som følger:

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ØVRE HAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951558931

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 49

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anne Solheim, OBOS er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 420 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 420 000.

✓ Vedtatt.

7. Sak fra andelseier 215 : Innglassing av balkong

Fremmet av: Lill Marlen Andresen

Eier betaler kostnaden selv.

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

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

Fremmet av: Nina Seeberg

Informasjon fra OBOS om IN-lån og priser:

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

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

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

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

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

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

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

Etablering av ordningen om Individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.

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

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

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Justad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Justad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Renate Høiholt

Bjørnar Kristiansen

Tone Alexandra Larsen

Følgende stilte til valg:

Renate Høiholt

Bjørnar Kristiansen

Tone Alexandra Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Azhar Mahmood

Helen Kapeh Peters

Følgende stilte til valg:

Azhar Mahmood

Helen Kapeh Peters

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Tove Forseth

Anpumalar Rashasingham

Følgende stilte til valg:

Tove Forseth

Anpumalar Rashasingham

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Bjørn Justad

Følgende stilte til valg:

Bjørn Justad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øystein Grinna

Følgende stilte til valg:
Øystein Grønna



Vedtekter

For Øvre Haugen borettslag org nr 951558931

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller

noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

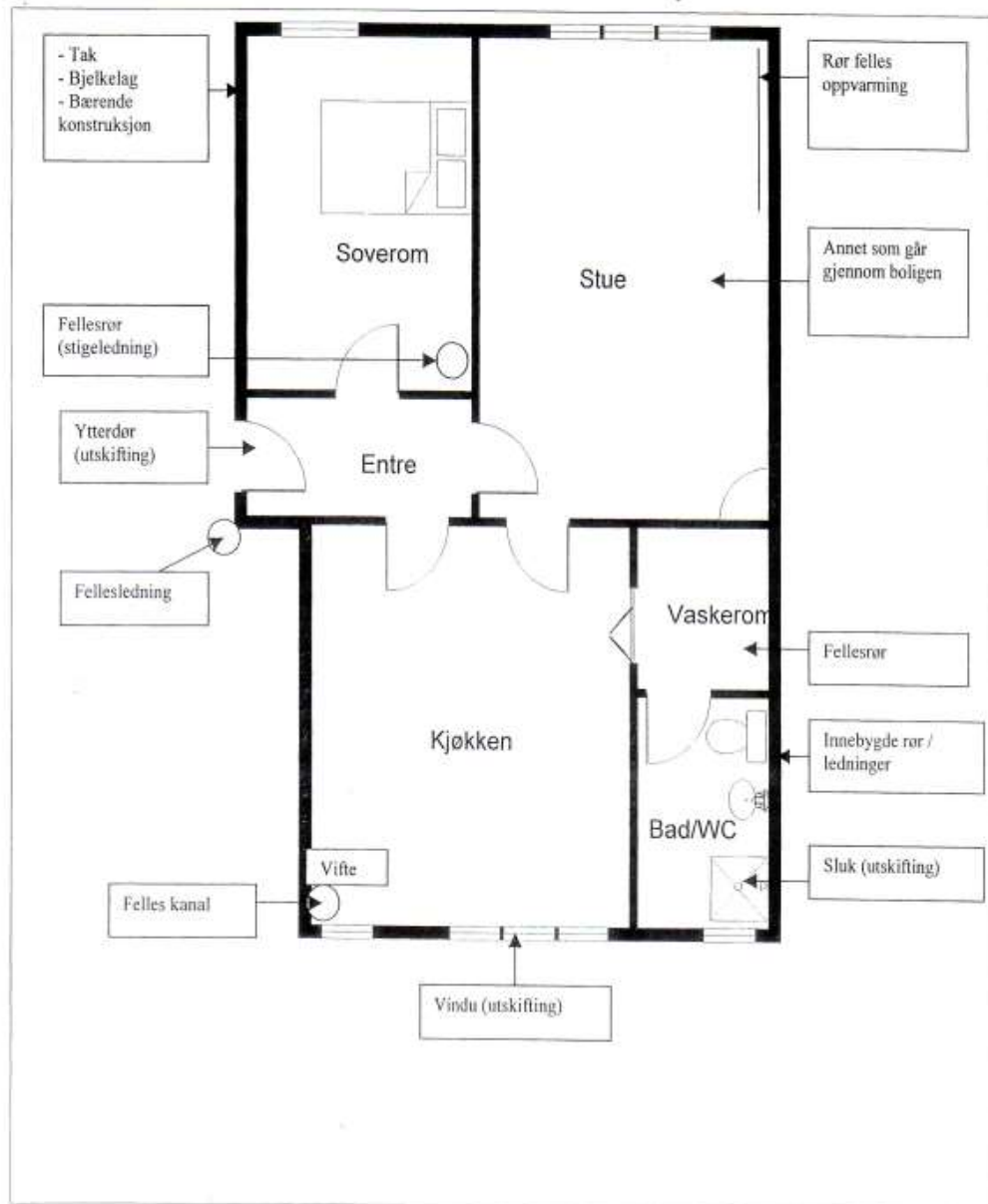
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

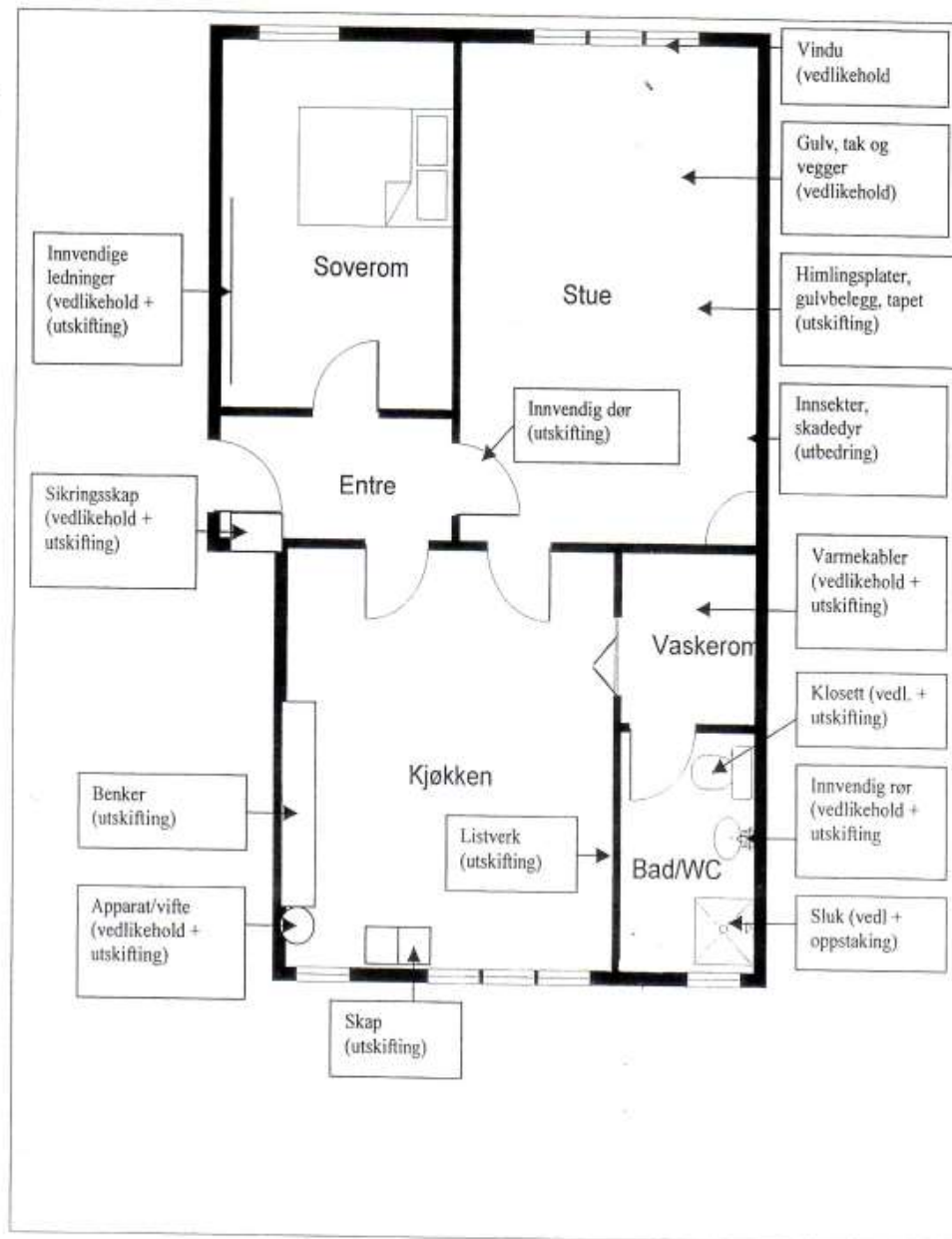
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. UTVENDIGE SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 35
1084 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 viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

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