

aktiv.



Maria Dehli's vei 17B, 1084 OSLO

**Gjennomgående, lys og romslig  
3-roms | To balkonger med gode  
lys- og solforhold | Garasjeplass |  
Varmtvann inkl.**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

## Anders Wold

**Mobil** 480 96 939  
**E-post** anders.wold@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 196 841,-  
**Omkostn.:** Kr 1 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 048 081,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 679,-  
**Selger:** Anne-Karin Sandersen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1976  
**BRA-i/BRA Total** 84/87 kvm  
**Tomtstr.:** 55106 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 104, bnr. 73  
**Andelsnr.:** 95  
**Oppdragsnr.:** 1008240224

## Ditt nye hjem?

Velkommen til Maria Dehli's vei 17 B! En gjennomgående og lys 3-roms andelsleilighet i et attraktivt boligområde på Nedre Furuset. Leiligheten har en god intern beliggenhet i blokkens 2. etasje med to balkonger, fin planløsning og generøse vindusflater. Borettslaget er beliggende i et veletablert, populært og barnevennlig område med bilfrie internveier og store grøntarealer. Kort vei til barnehager, skoler og kollektivtransport. Leiligheten passer perfekt for deg som ønsker et lyst og romslig hjem i et område med både nærhet til servicefasiliteter og fantastiske rekreasjonsmuligheter.

Merk deg dette:

- Garasjeplass
- Kjellerbod
- To balkonger
- Fine grøntområder
- Kort vei til marka og bademuligheter
- Nærhet til Stovner senter
- Godt kollektivtilbud
- Varmtvann, internett og tv inkl.



# Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	23
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	40
Egenerklæring .....	63
Megleropplysninger .....	67
Husordensregler .....	74
Vedtekter .....	86
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	108
Budskjema .....	109



# STUE MED UTGANG TIL BALKONG



Lys og luftig stue med gode innredningsmuligheter. De store vindusflatene gir en romslig og luftig atmosfære i leiligheten. De lyse fargepalettene gir deg muligheten til å innrede etter eget ønske og behov. Stuen har malte, slette veggflater og et pent laminatgolv med gulvvarme. Her er det god plass til å invitere venner og familie til hyggelige sammenkomster.









Fra stuen har du direkte adgang til en nordvestvendt balkong. Her er det montert markiser som skjermer for solen når det trengs. Det er god plass til utemøblement. Her kan man nyte solen fra formiddag til kveld i usjenerte omgivelser.





# KJØKKEN MED UTGANG TIL BALKONG

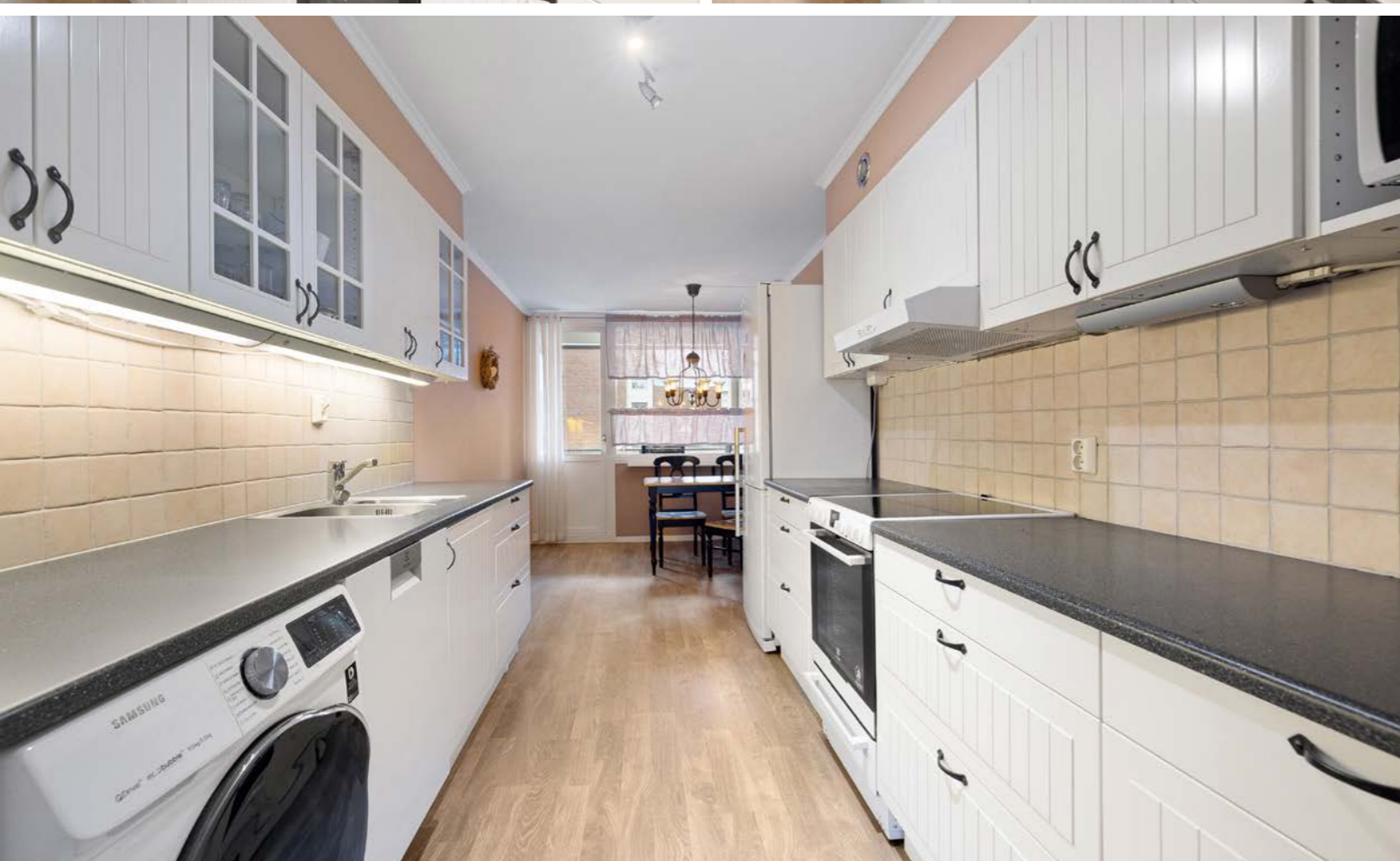


Kjøkkenet byr på en fin kombinasjon av skap- og benkeplass, som gjør det enkelt å tilberede et hvert måltid. Kjøkkeninnredning med lyse, profilerte fronter samt noen overskap med glassfelt. Laminat benkeplate med skyllekum og ettgreps blandebatteri, samt fliser over kjøkkenbenken. Plass til hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøleskap, som medfølger i salget.





Fra kjøkkenet har du direkte adkomst til en sydøstvendt balkong. Dette er det perfekte stedet for å nyte morgenkaffen!





# BAD OG TOALETTROM



Lyst, flislagt baderom som ble renovert i 2017. Hvit baderomsinnredning med heldekkende servant på underskap og speil med belysning over. Dusjhjørne med innfellbare glassdører og fossefalldusj. Separat toalettrom med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Sort baderomsinnredning og toalett.





# SOVEROM OG ENTRÉ

Leiligheten har to gode soverom.  
Hovedsoverommet har god plass til en  
dobbeltseng, nattbord og annet ønskelig  
møblement.

Rommet har stort garderobeskap som  
medfølger i salget.





Det andre soverommet er også av god størrelse - passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor.



I leilighetens entré er det god plass til garderobeløsninger og andre entrémøbler. Det er laminat på gulv og veggene er malt i en delikat fargetone, som forøvrig er gjennomgående for hele leiligheten.

Stor skyvedørgarderobe gir plass til yttertøy og sko. Det er dørcalling med video ved entrédør.







Stort fellesareal opparbeidet med steinbelagte internveier, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.



Det medfølger en kjellerbod og en fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg.





# Plantegning

2. etasje

Maria Delhis vei 17B



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 19 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod. 2. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entré, bad, toalettrom, kjøkken, stue og 2 soverom.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

19 m<sup>2</sup> Balkong.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Fellesareal - Underetasje

Bod på ca. 3 kvm, merket "3003". Skap på ca. 0,3 kvm, merket "3003". Bruksrett ble ikke fremvist. 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 og dette kan påvirke boligens BRA

Borettslaget har noen hybelleiligheter som de leier ut. Dette er det styret i borettslaget som tar seg av.

### Tomt

Fellestomt på ca. 55 106,7 m<sup>2</sup>.

Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m.

Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

### Beliggenhet

Ideell beliggenhet for barnefamilier som virkelig setter pris på tilgjengeligheten av fasiliteter med kort rekkevidde! Leiligheten har en flott og solrik beliggenhet innad i borettslaget, omringet av grøntarealer, lekeplasser og sittegrupper. Pendling til sentrum har aldri vært enklere - Haugenstua har god tilgang til offentlig transport inkludert tog og buss med videre forbindelser til T-bane fra Stovner eller Furuset. Området er svært barnevennlig og det er kort og bilfritt avstand til skole og barnehager.

### Servicefasiliteter

Haugenstua nærsenter ligger innen rekkevidde og tilbyr et variert utvalg av butikker som Rema 1000, Kiwi, Holdbart og frukt- og grønt grossister. Her finner du også blant annet et legesenter, tannlegesenter, apotek, Fitness24Seven og frisørsalong. Kun et par minutters kjøretur med egen bil eller via gratis shuttlebuss, finner du Coop OBS og Coop OBS Bygg som blant annet tilbyr hjemlevering samt klikk og hent. Med buss eller til fots, kommer du til Stovner senter med mangfold utvalg av fasiliteter - her finner du blant annet Meny, Coop Xtra med post i butikk, Vinmonopol, bibliotek, apoteker, flere serveringssteder samt T-banestasjon.

### Rekreasjonsmuligheter

Området har et mangfold av rekreasjonsmuligheter som er tilrettelagt for både store og små. For den idrettsglade har du muligheten til å bli en del av Høybråten og Stovner IL (HSIL) og Stovner SK.

HSIL er områdets største breddeidrettsklubb som driver med friidrett, fotball, ski, orientering, håndball, turn, turmarsj, innebandy, sykkel, triathlon og barneidrett - med sine ca. 2 200 medlemmer (pr. 2023). Stovner SK tilbyr blant annet allidrett, badminton, basket, bowling, dans, fotball, paraidrett og volleyball. Ellers er det kort avstand til marka, som byr på mange rekreasjonsmuligheter hele året - nærmeste ligger ved Liastua langs Oldtidsveien, Lillomarka og Østmarka, med flotte skogstier, lysløyper og skiløyper. Borettslagets område består av flotte grønne lunger med blant annet Lilleskogen, store lekeplasser, ballplass med både asfaltdekke og kunstgressdekke samt sittegrupper og sykkelvei.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse.

### Barnehage/Skole/Fritid

Det er kort vei til skole og barnehage i et bilfritt miljø! Området sokner til Haugen barneskole og Granstangen ungdomsskole. Barnehager som Christiania barnehage (privat barnehage og ligger rett ved Haugen barneskole), Gransletta, Gransdalen og Haugen barnehage (kommunalt) ligger også i nærheten.

### Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelsene er gode med umiddelbar nærhet til holdeplasser på Haugenstua og Smedstua. Nærmeste T-banestasjon ligger på Stovner med linje 4 og 5, som tar deg til sentrum på ca. 30 minutter.

Det er hyppige bussavganger fra Smedstua/ Haugenstua; inkludert Flybussen, linje 65 til Stovner/ Furuset (med videre forbindelser til blant annet Åsbråten og T-bane linje 2) samt linje 67 til Økern. Det går også nattbuss samt linje 345 til Økern. Haugenstua togstasjon ligger med få minutters gange, og toget tar omtrent 13 minutter til Oslo S og rundt 20 minutter til Lillestrøm. Med bil er det enkel tilgang til riksvei 4, Østre Aker vei, og E6, og det er ca. 12 km til Oslo sentrum, en kjøretur på rundt 13 minutter.

### Bygningssakkyndig

Rana Taksering AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og teglsteinsforblending. Yttertak i betongkonstruksjon antatt teknet med papp.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Rana Taksering AS. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG). For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:  
\*Innvendige overflater:  
-Eldre overflater i det minste soverommet.



Det ble registrert større glipper mellom laminatgulv og gulvlistene. Laminatgulv er også montert gjennomgående

uten overgang mellom stue og entre.

\*Etasjeskille/gulv mot grunn:

-Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

\*Innvendige dører:

-Dør mellom stue og soverom subber mot gulv.

\*Gulv på bad:

-Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

-Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med svak fall mot sluk utenfor dusj, lokal fall i dusj med nedsenk er tilfredsstillende.

\*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

-I forbindelse med renovering av badet i 2017 ble ikke sluk skiftet ut. Eksisterende sluk er benyttet, men dette sluket er av nyere dato. Og ble skiftet ut i regi

av borettslaget. Badet og sluk er renoveret/skiftet ut etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet. Diverse dokumentasjon er fremvist.

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Vinduer:

-Værslitte vinduer og balkongdører med sprekker i treverk. Enkelte slitte, harde og utette tetningslister. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet.

-Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

\*Dører:

-Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje/slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren

er overskredet.

-Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

\*Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

-Balkongdekker med riss- og sprekkeformasjoner.

\*Overflater og innredning på kjøkken:

-Eldre innredning med normal bruksslitasje, enkelte sår og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Ventilator med mer støy enn normalt.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:

- kjøkkeninnredninger 20-60 år.

- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.

- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

\*Overflater og konstruksjon på toalettrom:

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

-Det ble registrert bom (hullrom) på enkelte av gulvflisene.

-Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Det bør monteres en føler på gulv i wc- rom som vil stenge vannet ved en eventuell lekkasje. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

\*Avløpsrør:

-Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Varmekabler, flislegging, stikkontakter.

Jordfeilbryter, Jording av slukrister, Foliemembran på gulv, smøremembran på vegger, legge om rør.

Montering av dusjvegger, servant, skap og elektrisk håndkleoppheng. Downlights.

Arbeid utført av: Ringside Rørleggerbedrift.

-Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Foliemembran på gulv. Sluk sjekket av rørlegger som brukes av borettslaget, og det var fornyet tidligere.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: El.arbeid på bad. Montering lampe, dimmebryter etc. Nytt Sikringssskap.

Arbeid utført av: Lysmester'n, Flexibel AS, Raufoss Installasjon AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: El. sjekk av Hafslund - 29.07.2019.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er tatt opp lån i forbindelse med rehabilitering av garasjeanlegg. I den forbindelse ble det husleieøkning i nov. 2024. Lånet har ikke påvirket felleskostnader, og uvisst om det vil skje framover.

#### **Innhold**

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré/gang, bad, toalettrom, stue med utgang til balkong, 2 soverom og kjøkken med utgang til balkong. I tillegg disponerer boligen en bod i kjelleretasjen.

#### **Standard**

-Gulvflatene består av laminatgulv.

-Veggflatene består av malte veggflater, panel og tapet.

-Takflatene består av malte takflater og panel.

-Flislagt bad.

-Våtrom med fliser på gulv og våtromsplater på vegger.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.



### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende:

2020:

-Rehabilitering av balkonger

2019:

-Rensing av ventilasjonssystem

-El sjekk Hafslund

2018:

-Innmat i sikringsskap ble skiftet ut

-Overflater, og gulv med gulvvarme i entré, kjøkken, stue og i det største soverommet

-Ny vask/tørketrommel

-Ny oppvaskmaskin

2017:

-Badet ble renoverert

-Fliser på separat wc- rom

2016:

-Separat wc- rom ble renoverert

-Ny stekeovn

### **TV/Internett/Bredbånd**

Tv/internett inngår i felleskostnader.

### **Parkering**

Med leiligheten medfølger det en fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegget. Ladeboks må den enkelte betale samt strømforbruket av ladeboksen. Dette er Zaptec ladere og forbruk avleses elektronisk og fakturering skjer via Charge365.

Gjesteparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

6649734

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Gulvvarme i entre, bad, kjøkken og stue, samt store deler av det største soverommet.

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

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

## **Borettslaget/Økonomi**

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

Kr 3 850 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

### **Formuesverdi primær**

Kr 951 713 pr. 31.12.2022.

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 616 508 pr. 31.12.2022.

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### **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**

Felleskostnader på kr. 6 679,- pr mnd. Felleskostnadene inkluderer varmtvann, garasje, kapitalkostnader fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kabel-tv, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, driftskostnader, styrehonorar og forretningsførsel.



Fordeling av felleskostnader:  
Felleskostnader: kr. 6 579,-  
Kabel-tv: kr. 100,-

Styreleder opplyser om at felleskostnadene øker med 5% fra 01.02.2025. Styret ser på muligheter for energibesparelser som vil komme etterhvert. Det holdes pt. på med garasjerehabilitering del 1, som skal være ferdig juni/juli 2025. Prosjektet er delt i to, og det vil mest sannsynlig bli tatt opp lån i borettslaget i forbindelse med dette. Det er usikkert hvor mye fellesgjeld/felleskostnader vil øke som følge av dette.

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 679,-

#### Andel Fellesgjeld

Kr 196 841,- pr. 22.11.2024.

#### Kommentar fellesgjeld

Lånenr: OBBK01-98207367060

Type: A

Restsaldo: 10 904 980,- (40 678,- for denne andelen)

Restløpetid: 12 år og 9 mnd

Term: 12

Avdr.frihet type: Flyt

Rente: 5,59%

Lånenr: OBOS02-98207785784

Type: A

Restsaldo: 41 862 283,- (156 163,- for denne andelen)

Restløpetid: 24 år og 10 mnd

Term: 12

Avdr.frihet type: Flyt

Rente: 5,59%

#### Andel fellesformue

Kr 43 912,- pr. 31.12.2023.

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Øvre Haugen Borettslag

#### Organisasjonsnummer

951558931

#### Andelsnummer

95

#### 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 13 styremøter.

-Arbeidsutvalget har møte før hvert styremøte og møtes utover dette ved behov. I snitt 2 ganger pr uke.

-Drenering 21-blokka og 29 blokka med tilbakestilling av uteplass med beplantning.

Fullføres 2024 sammen 31 som også er påbegynt.

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

-Ferdigstilling av taknedløp 37 etter lekkasje og arbeid påbegynt med samme utfordring i nr. 35.

-Store driftsutfordringer på heiser spesielt 37.

Innhentet tilbud på utbedring og vurderer tilstand fortløpende. Kostnader på ca. 1,3 mill. for dette og nedetid på 2-3 måneder.

-Prosjektering, kartlegging og planlegging av rehabilitering av garasjeanlegget. Oppstart for dette var våren 2024.

#### 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. Taktekking av tak i MDV. 31.

2005: Nye motorer til alle 4 garasjeporter.

Asbestsanering og tetting av 3 søppelrom i lavblokker.

2006: Rehabilitering av balkongfronter/ betongelementer herunder: 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](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### Regnskap/budsjett

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

ervert 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 innkatt 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 Bbl

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 104, bruksnummer 73 i Oslo kommune. Andelsnr. 95 i Øvre Haugen Borettslag med orgnr. 951558931

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/104/73:

22.07.1986 - Dokumentnr: 44342 - Best. om adkomstrett

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

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

29.11.1974 - Dokumentnr: 23743 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:104 Bnr:26

17.11.1976 - Dokumentnr: 925005 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: GNR.104 BNR.74, 75 OG 76, GNR.103 BNR.26.

15.06.2001 - Dokumentnr: 33401 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:106 Bnr:324 Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det ble utstedt ferdigattest for boligblokken i 1980, samt for fasadeendring i 2021.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg (8473), privat institusjon (S-1954) og areal avsatt til kommunaltekn. anl. (S-4467).

Pågående plansaker i området:

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.

Pågående byggesaker i området:

Saksnr. 202461388

Maria Dehli's vei 15 - Bruksendring av bod til bolig - H0401

Siste bevegelse: 21.11.2024

#### **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 bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

#### **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

## Kontraksgrunnlag



fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000 (Prisantydning)

196 841 (Andel av fellesgjeld)

4 046 841 (Pris inkl. fellesgjeld)

#### Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 240 (Omkostninger totalt)

8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 048 081 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 055 281 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 058 081 (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 1 240

#### **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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt en provisjon på 1% på salgssummen for gjennomføring av salgsoppgøret på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 2 990,-

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 12 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 1 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,-

Kommunale opplysninger: Fra kr. 1 600,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: Fra kr. 2 500,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning på løpte utlegg, samt

vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Oppdragsansvarlig**

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44

0552 OSLO

#### **Salgsoppgavedato**

09.12.2024



# Tilstandsrapport

📍 Maria Dehli vei 17 B, 1084 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 104, bnr. 73

# Andelsnummer 95



Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 23.11.2024

Oppdragsnr.: 18818-1942

Referansenummer: AS1550

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

## Rapportansvarlig

Rana Noman Tariq

Uavhengig Takstingeniør

ranataksering@gmail.com

916 28 823



Oppdragsnr.: 18818-1942

Befaringsdato: 22.11.2024

Side: 2 av 22



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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 funksjonsvikt 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

Leiligheten ligger i 2. etasje, og består av entré, bad, separat wc-rom, kjøkken, stue og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger gitt av eier refereres følgende: "

2020:

- Rehabilitering av balkonger

2019:

- Rensing av ventilasjonssystem
- El sjekk Hafslund

2018:

- Innmat i sikringsskap ble skiftet ut
- Overflater, og gulv med gulvvarme i entré, kjøkken, stue og i det største soverommet
- Ny vask/tørketrommel
- Ny oppvaskmaskin

2017:

- Badet ble renoveret
- Fliser på separat wc-rom

2016:

- Separat wc-rom ble renoveret
- Ny stekeovn"

### Leilighet - Byggeår: 1975

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med fasadeplater, trepanel og teglsteinsforblending. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong. Vinduer og balkongdører med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) entredør. Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot nordvest. Sydøstvendt balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra kjøkken.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel og tapet. Takflatene består av malte takflater og panel. Malte profilerte innvendige dører.

#### VÅTROM

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og elektrisk håndkjetørker. Sluk i plastkonstruksjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskkum, ventilator med kullfilter, plass for oppvask- og vaskemaskin. Fliser over benkeskap.

#### SPESIALROM

Separat wc-rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av våtromsplater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servant med skuffer og speilskap.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad, separat wc-rom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i gang/fellesareal. Dørcalling med monitor er plassert i entre. Innfelte lys i himling i bad og separat wc-rom. Gulvvarme i entre, bad, kjøkken og stue. Gulvvarme i store deler av det største soverommet. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

#### TOMTEFORHOLD

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951 558 931. Borettslaget ligger i bydel Alna i Oslo kommune og har følgende adresse: Maria Dehli vei 15-37. Borettslaget består av 293 andelsleiligheter, fordelt på 8 lavblokker og 4 høyblokker. Tomten er på 55106,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 104-73. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/ plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

## Beskrivelse av eiendommen

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig bod på ca. 4 kvm er innlemmet i soverom.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.



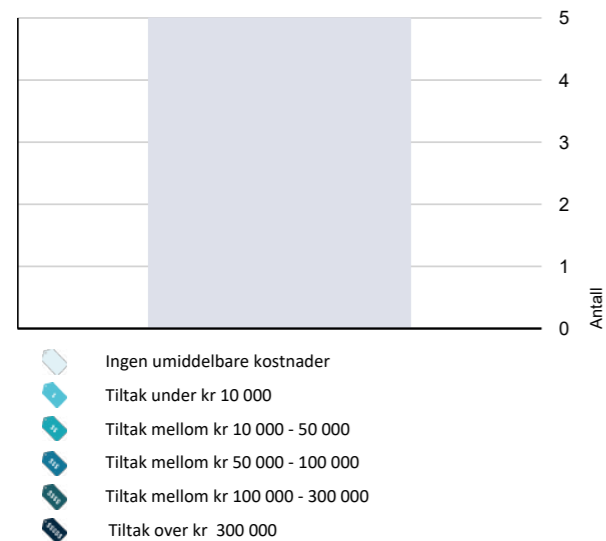
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkonger som disponeres av denne boligen.

### Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### LEILIGHET



Byggeår  
1975

### Kommentar

Første innflytting i borettslaget i følge opplysninger hentet fra årsberetningen.

### UTVENDIG

#### TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdører med isolerglass fra 1995, karm og ramme i tre. Glassrute i det minste soverommet er skiftet ut i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitte vinduer og balkongdører med sprekker i treverk. Enkelte slitte, harde og utette tetningslister. Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene og dørene er overskredet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Utskifting av vinduene og balkongdørene er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### TG 2 Dører

Brannklassifisert (B30) entredør fra 1975.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredøren vurderes og være i tilfredsstillende funksjonell stand men med normal bruksslitasje/ slitasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på døren er overskredet. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av døren er påregnelig, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 14 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot nordvest. Balkong på ca. 5 kvm med adkomst fra kjøkken. Balkongen er orientert mot sydøst.

#### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Balkongdekker med riss- og sprekkdannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdsarbeid er påregnelig. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvflatene består av laminatgulv. Veggflatene består av malte veggflater, panel og tapet. Takflatene består av malte takflater og panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater i det minste soverommet. Det ble registrert større glipper mellom laminatgulv og gulvlistene. Laminatgulv er også montert gjennomgående uten overgang mellom stue og entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av boligen. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte betongdekker. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 M.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i det minste soverommet over en lengde på ca. 2 M.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter/plan- og helningsavvik på gulvflatene. I slike bygninger av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Malte profilerte innvendige dører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør mellom stue og soverom subber mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør er påregnelig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og elektrisk håndkjetørker. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2017. Diverse dokumentasjon ble fremvist, men komplett dokumentasjon med bilder på utførelse ble ikke fremvist.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. På forespørsel har eier opplyst at varmekablene fungerer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det ble registrert bom (hulrom) på enkelte av gulvflisene. Baderomsgulv med svak fall mot sluk utenfor dusj, lokal fall i dusj med nedsenk er tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer disse avvikene, og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plastkonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



## Tilstandsrapport

I forbindelse med renovering av badet i 2017 ble ikke sluk skiftet ut. Eksisterende sluk er benyttet, men dette sluket er av nyere dato. Og ble skiftet ut i regi av borettslaget. Badet og sluk er renoveret/skiftet ut etter at kravene til "uavhengig kontroll" kom, men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll" på våtrommet. Diverse dokumentasjon er fremvist.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Innhent bildedokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Veggmonterte dusjvegger, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer, speilskap med belysning og elektrisk håndkjetørker.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 1J Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Det var feil med ventilasjonen på bygget på befaringsdagen. Problemet er meldt til leverandør og borettslaget venter på feilsøking og utbedring. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entre uten å påvise unormale forhold. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, visuelt sett etter misfarging og lukt etter muggluk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

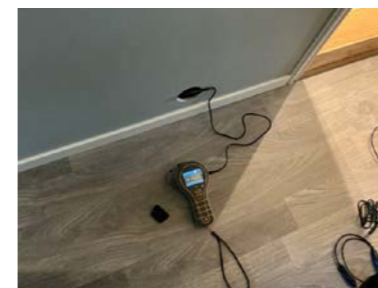
## Tilstandsrapport



Hulltaking mot dusjonen er ikke foretatt da det ikke er praktisk/fysisk mulig da den er lokalisert mot separat wc-rom og vegg mot kjøkken er ikke betong. Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for badet.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entre uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra entre uten å påvise unormale forhold.



Hull ble plombert med plastlokk.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, enkelte overskap med fronter i glass, benkeplater i laminat, rustfri oppvaskum, ventilator med kullfilter, plass for oppvask- og vaskemaskin. Fliser over benkeskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning med normal bruksslitasje, enkelte sår og som mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Som blant annet automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. Ventilator med mer støy enn normalt. I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300 levetider for kjøkkeninstallasjoner i boliger:  
- kjøkkeninnredninger 20-60 år.  
- blandebatterier byttes normalt pga. drypplekkasjer, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid 15 år.  
- avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene, og har normalt ingen konstruksjonsmessig betydning, eller i den praktiske bruken av kjøkkenet. Montering av komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper anbefales.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### 1 TG 1J Avtrekk

Avtrekk via mekanisk anlegg.

Det var feil med ventilasjonen på bygget på befaringsdagen. Problemet er meldt til leverandør og borettslaget venter på feilsøking og utbedring. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc- rom: Gulvflatene består av fliser. Veggflatene består av våtromsplater. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert klosett, servent med skuffer og speilskap.

Det var feil med ventilasjonen på bygget på befaringdagen. Problemet er meldt til leverandør og borettslaget venter på feilsøking og utbedring. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bom (hullrom) på enkelte av gulvflisene.

Drensåpning anbefales for å dekke eventuelle lekkasjer i sisternen. Det bør monteres en føler på gulv i wc- rom som vil stenge vannet ved en eventuell lekkasje. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Samlestokk plassert i baderomshimling. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad, separat wc- rom og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.

#### TG 2 Avløpsrør

Avløpsledninger i plast og stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt. Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

#### TG 11 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Det var feil med ventilasjonen på bygget på befaringdagen. Problemet er meldt til leverandør og borettslaget venter på feilsøking og utbedring. Bygningsdelen er del av byggets fellesareal. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Dørcalling med monitor er plassert i entre. Innfelte lys i himling i bad og separat wc- rom. Gulvvarme i entre, bad, kjøkken og stue. Gulvvarme i store deler av det største soverommet. På forespørsel har eier opplyst at gulvvarme i rommene fungerer.

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.  
**Inntak i sikringskapet ble skiftet ut i 2018.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som er utført i regi av eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Det foreligger samsvarserklæring på arbeidene som er utført i regi av eier.**
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?  
**Avsluttet tilsynsak fra juli 2019.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp 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 sikringskap

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



## Tilstandsrapport



Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.



Dørcalling med monitor som er plassert i entre.

### TE 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 bygningsakkyndig 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 montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjons testet av takstmannen.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

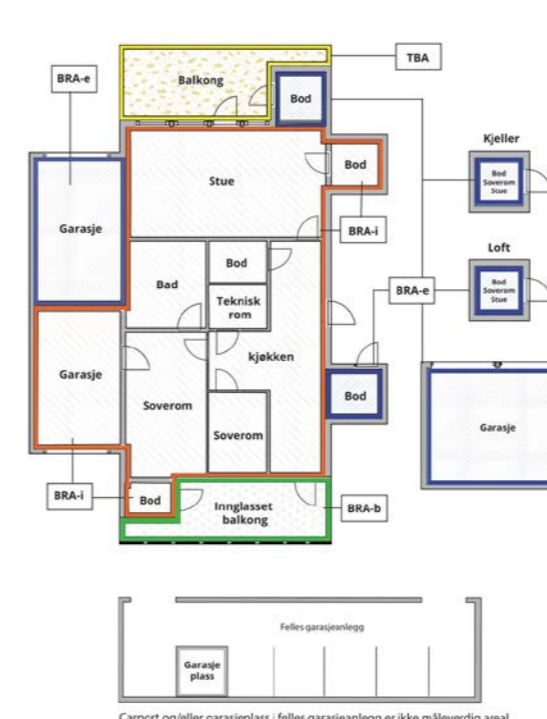
### Hva er måleverdig areal?

Arealat 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasje plass i felles garasjelekk er ikke måleverdig areal

### 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	84			84	19
Underetasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>84</b>	<b>3</b>			<b>19</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré , Bad , Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2		
Underetasje		Bod	

#### Kommentar

Bolignummer: H0201. Takhøyden varierer fra ca. 2,2 - 2,4 M.

#### Fellesareal - Underetasje

Bod på ca. 3 kvm, merket "3003". Skap på ca. 0,3 kvm, merket "3003". Bruksrett ble ikke fremvist. 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Følgende avviker fra originale tegninger: Opprinnelig bod på ca. 4 kvm er innlemmet i soverom.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagslysflate: Det største soverommet har et gulvareal på ca. 16 kvm med dagslysflate på ca. 1,4 kvm, som er mindre enn 10 % av bruksarealet av rommet.

### 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)
Leilighet	84	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.11.2024	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Anne-Karin Sandersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	73		0	55106.7 m <sup>2</sup>	I følge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

#### Adresse

Maria Dehli vei 17 B

#### Hjemmelshaver

Øvre Haugen Borettslag. Orgnr: 951 558 931

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
3003/Øvre Haugen Borettslag	951558931	3003	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Anne-Karin Sandersen

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

95



## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende på Øvre Haugen i et veletablert borettslag. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen fra Maria Dehliis vei via felles oppgang. Kort avstand til skole, barnehage og nærbutikk. Kort vei til Haugenstua senter og Furuset senter med mangeartede forretninger, servicetilbud, restauranter, kafeer, postkontor, apotek, bibliotek, svømmehall, idrettsanlegg m.m. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t-bane, togstasjon og bussholdeplass i nærheten. Et rikholdig utvalg av kjøpesentre i området Stovner, Tveita og Alnabru. Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/lysløype ligger i nærheten.

### Adkomstvei

Via fellesarealer/offentlig.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Øvre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951 558 931. Borettslaget ligger i bydel Alna i Oslo kommune og har følgende adresse: Maria Dehliis vei 15-37. Borettslaget består av 293 andelsleiligheter, fordelt på 8 lavblokker og 4 høyblokker. Tomten er på 55106,7 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 104-73. Stort fellesareal opparbeidet med asfalterte adkomstveier/plasser, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, parkeringsarealer m.m. Det er grøntområder rundt og mellom bebyggelsen på eiendommen.

### Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/ovre-haugen/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Betongsåle på ukjent grunn for takstmannen. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i støpt betong. Støpte betongdekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med bindingsverk, antatt isolert med mineralull, i henhold til forskrifter som var gjeldende da bygningen ble oppført, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, fasadeplater og trepanel. Yttertak i betongkonstruksjon antatt tekket med papp. Trapper i betong. Heis med kommunikasjon til vaktelskap fra heiskupe.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring.	6649734.			

### Kommentar

Felles polise i borettslaget. Det betyr at den enkelte andelseier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Datert 29.06.1973.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring		Datert 30.10.2024.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei

## 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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

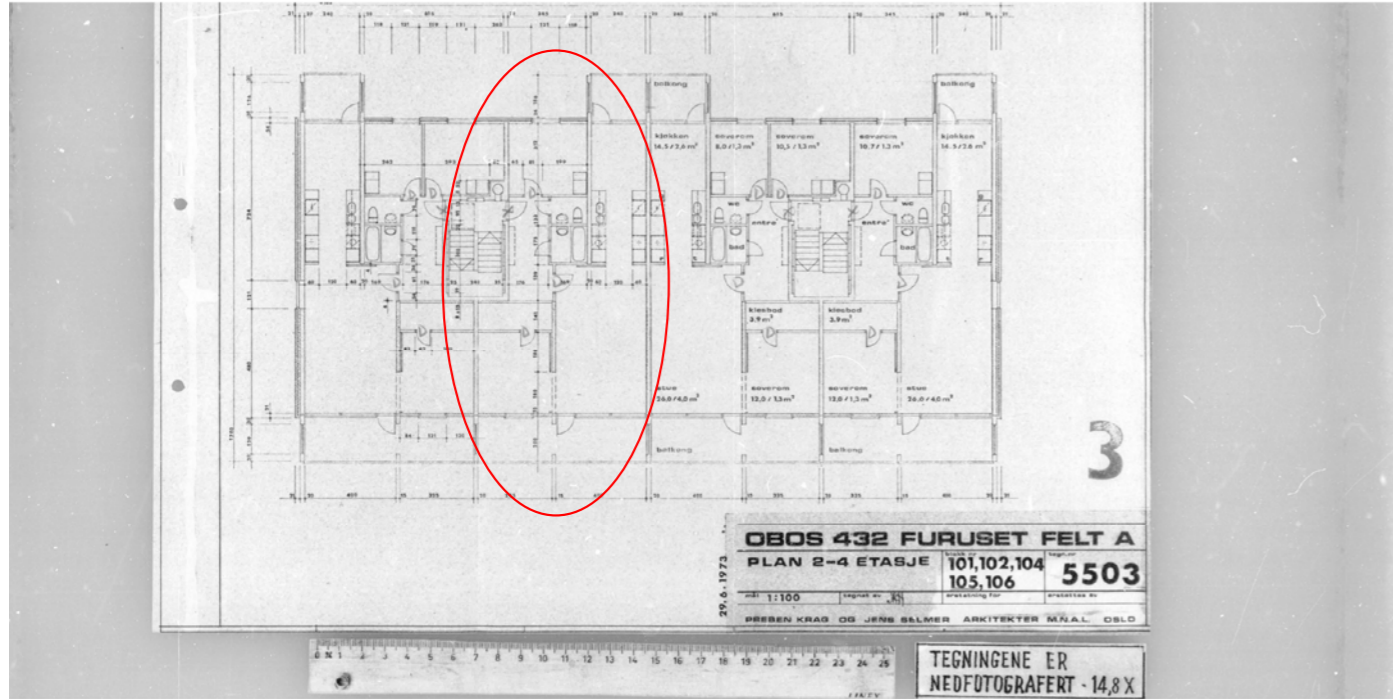
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AS1550>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240224	
<b>Selger 1 navn</b>	
Anne-Karin Sandersen	
<b>Gateadresse</b>	
Maria Dehlis vei 17B	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	1084
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2013"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="11"/>
Antall måneder	<input type="text" value="7"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalenr.	<input type="text"/>

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AS

Document reference: 1008240224

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Raufoss Installasjon AS.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Filer

[Hafslund - El sjekk 29.07.2019.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Document reference: 1008240224

Document reference: 1008240224



## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS  
Gabrielsen & Partners Løkka AS v/Kine Midtsundstad  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kine.midtsundstad@aktiv.no

8174566

432/3003

22.11.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 22.11.2024.

Boligselskap: 432 Øvre Haugen Borettslag  
Organisasjonsnr: 951.558.931  
Andelseier: Anne-karin Sandersen  
Leieobjektnr: 3003  
Adresse: Maria Dehli Vei 17 B, 1084 OSLO  
Andelsnummer: 95  
Borettsinnskudd: kr 32.400,—  
Hjemmeside: <http://www.ovrehaugen.no>

## Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6649734.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig bruksstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Dyrehold: Tillatt. Dyreholdserklæring er satt inn i borettslagets husordensregler, side 3. Ved dyrehold skal denne utfylles og oversendes styret for godkjenning
- Utleielokaler: Borettslaget har noen hybelleiligheter som de leier ut. Dette er det styret i borettslaget som tar seg av.
- Garasjeplass: De fleste leilighetene har plass i garasjen.
- De leiligheter som ikke har garasje er: 1 rom + kjøkken nr. 1024-1026-1032-1034 2 rom + kjøkken 1031-1033
- Vedlikehold: Oppstart av planlagt nødvendig vedlikehold garasjeanlegg høsten 2024. Nytt lånopptak knyttet opp til vedlikeholdet.
- Felleskostnader: Øker med 5 % fra 01.02.2024. Innbetaling Kabel-TV kr. 100,-/mnd. stoppes fra samme dato.
- Godkjenning av nye andelseiere: Rådgiver Anne Solheim, e-post: [anne.solheim@obos.no](mailto:anne.solheim@obos.no)

Document reference: 1008240224

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207367060 A		10.904.980,-	12 år 9 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS02-98207785784 A		41.862.283,-	24 år 10 md.	12		Flyt	5,59%

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:****Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.679,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	6.579,-
Kabel-tv	100,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.908,-

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.051,-	9.464,-	43.912,-	201.447,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207367060	40.678,-	374,-
* OBOS02-98207785784	156.163,-	971,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.11.2024

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: [anne.solheim@obos.no](mailto:anne.solheim@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørn Justad Maria Dehli Vei 29 A, 1084 OSLO, e-post: [bjustad@hotmail.com](mailto:bjustad@hotmail.com).

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

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

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via [www.infoland.no](http://www.infoland.no), se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS



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

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

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

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



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

## **16. MELDINGER OG HENVENDELSER**

Alle henvendelser til styret skal være skriftlig og sendes

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

Det er også mulig å kontakte styret via Vibbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En mulig fremtidig utskifting av felles røranlegget vil omfatte alle vertikalførte stammer for vann og avløp fra kjeller til og med tilknytninger i øverste etasje, inkludert alle horisontalførte grenrør for avløp frem til kjøkken, klosett, og sluk (inkl. selve sluket). I høyblokkene ble det i 2011 byttet stigeledninger varmt- og kaldt forbruksvann. Det er i skrivende stund ikke vedtatt eller planlagt større vedlikehold knyttet til sanitæranlegget. Et mulig fremtidig prosjekt som beskrevet over, vil medføre total rehabilitering av alle bad- og toalettrom. Det er svært viktig at alle andelseiere som har planer om å modernisere/rehabiliterer bad/våtrom, setter seg inn i nedenstående krav før man igangsetter arbeid i disse rom. Våtrommene i boligselskapet har flere ulike løsninger og nedenstående krav er gitt på generelt grunnlag.

#### **ADMINISTRATIVE VILKÅR.**

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

- Tidspunkt for oppstart og antatt ferdigstillelse
- Oppgave over valgt entreprenør
- 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.
- Komplette 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 tilfredsstillende 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 membran og føres til sluket.

#### Vegger på bad:

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

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

#### Tak på bad:

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

#### Ventilasjon:

- Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av andelseierens 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.
- Sjøkkluft 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 bygningskader 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 søknadsppliktige.
- 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 bygningskader. 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 der pumpe/ 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.



# 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(boret) 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### 3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 fram 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 forbudt 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 utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppsteking 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 insekter 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører 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 tomtene som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

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

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

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

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 Mindretallsvern

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

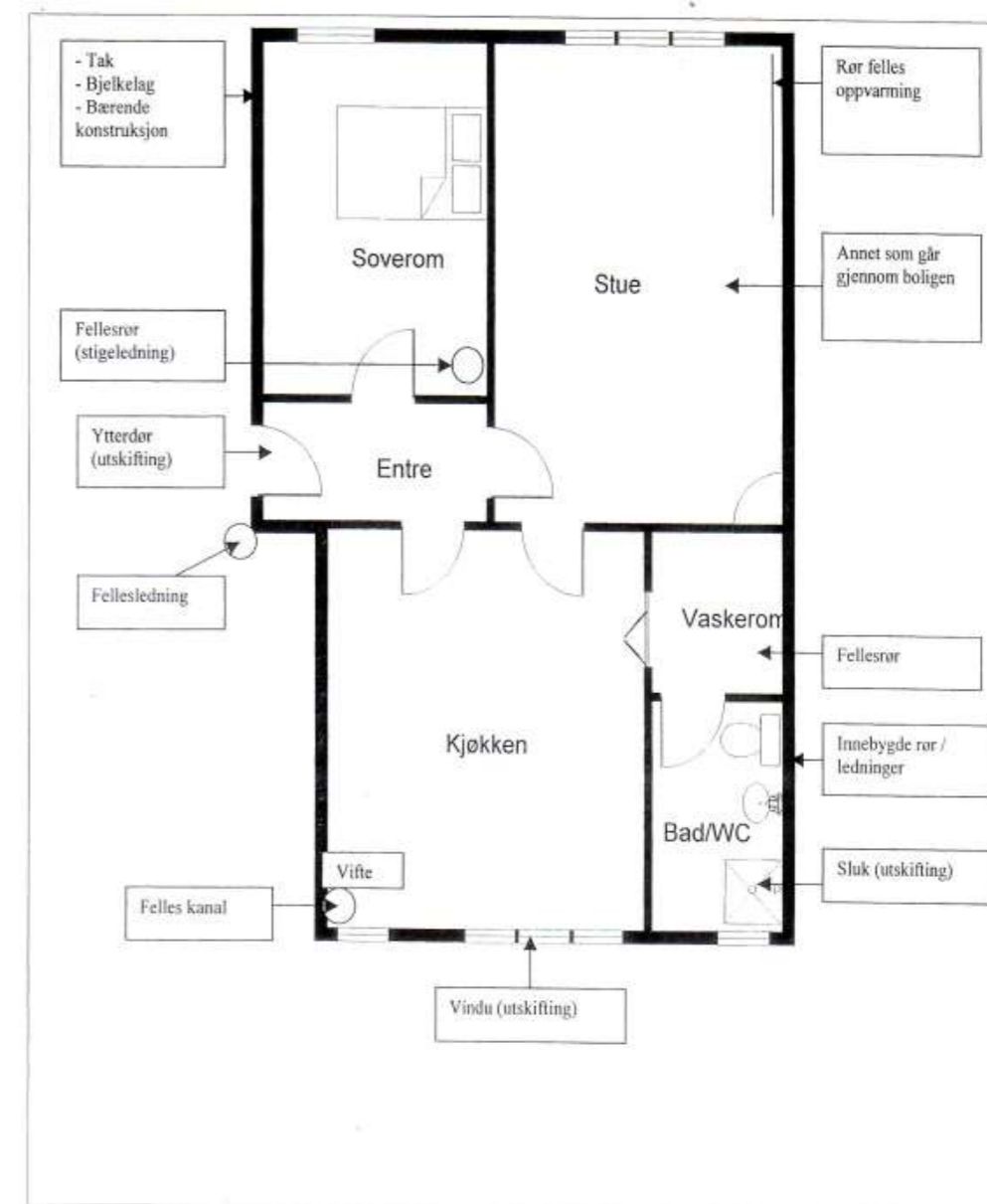
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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

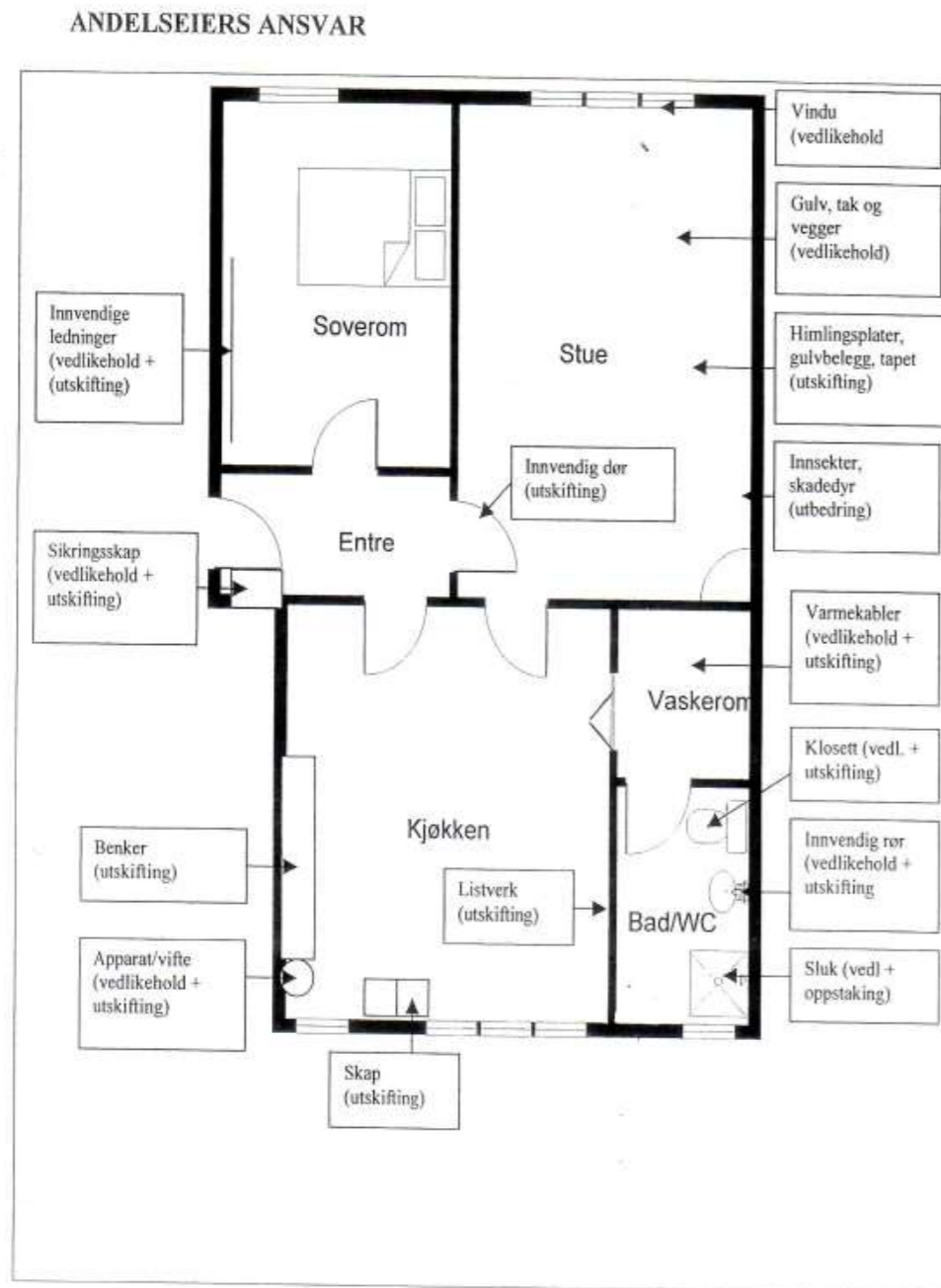
## BORETTSLAGETS ANSVAR





# Nabolagsprofil

Maria Dehli vei 17B - Nabolaget Haugen - vurdert av 74 lokalkjente



## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚆	Haugenstua stasjon Linje L1	8 min 🚶 0.6 km
🚆	Høystakkveien Linje 64	9 min 🚶 0.7 km
🚆	Furuset Linje 2	20 min 🚶 1.4 km
🚆	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 🚶 11.9 km
✈️	Oslo Gardermoen	31 min 🚶

## Skoler

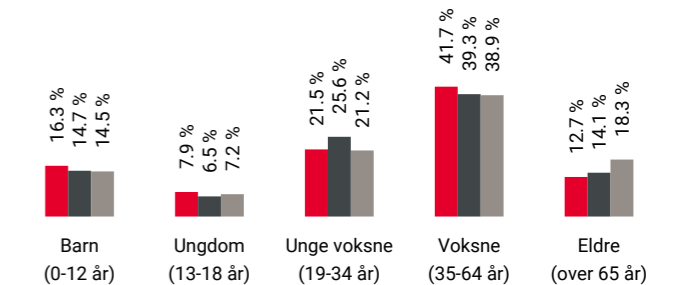
	Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	9 min 🚶 0.6 km
	Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	23 min 🚶 1.6 km
	Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	23 min 🚶 1.7 km
	Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	14 min 🚶 1 km
	Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	27 min 🚶 2 km
	Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 🚶 5 km
	Kuben videregående skole	9 min 🚶

🔒 **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



Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ...)	7 min 🚶 0.6 km
53 barn	
Linjen barnehage (0-5 år)	8 min 🚶 0.6 km
51 barn	
Haugenstien barnehage (1-5 år)	9 min 🚶 0.6 km
52 barn	


## Dagligvare

Kiwi Haugenstua	11 min 🚶
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Haugenstua	11 min 🚶
Post i butikk	0.8 km




## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 86/100

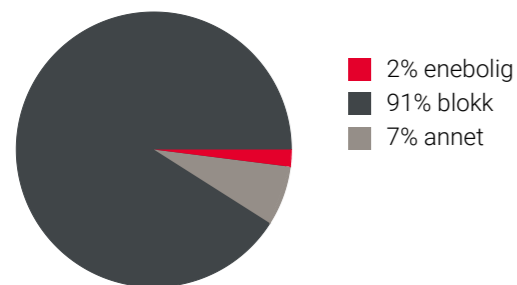
 Trafikk  
Lite trafikk 81/100

 Gateparkering  
Lett 79/100

## Sport

-  Haugen skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.4 km
-  Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke 6 min   
Ballspill 0.4 km
-  Actic Furuset Senter 18 min 
-  Mudo Furuset 19 min 

## Boligmasse







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

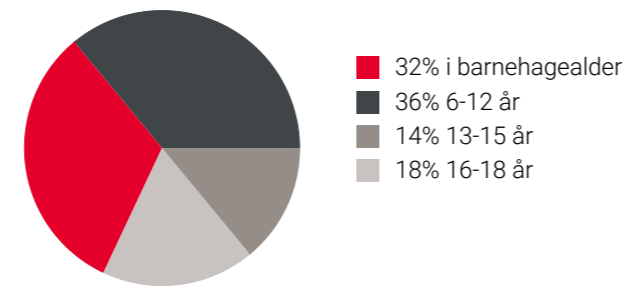
Sitat fra en lokalkjent



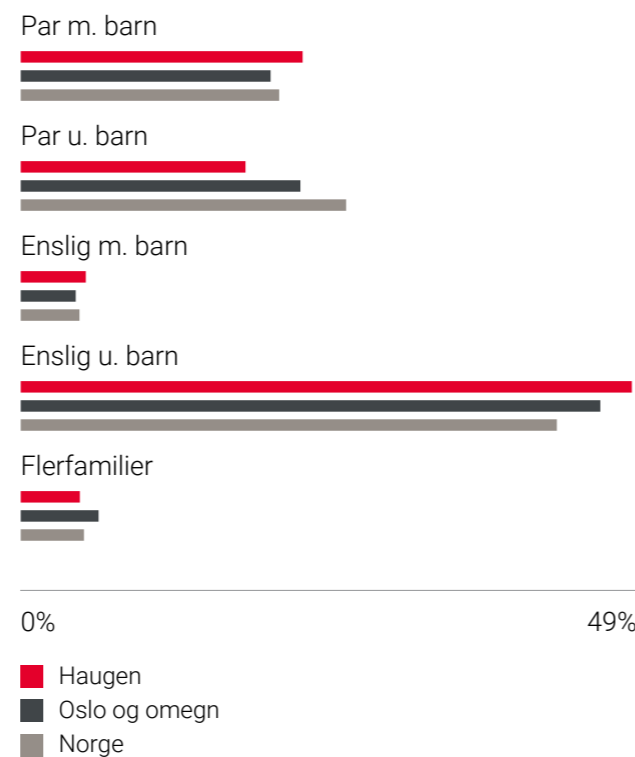
## Varer/Tjenester

-  Furuset Senter 18 min 
-  Apotek 1 Haugenstua 11 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

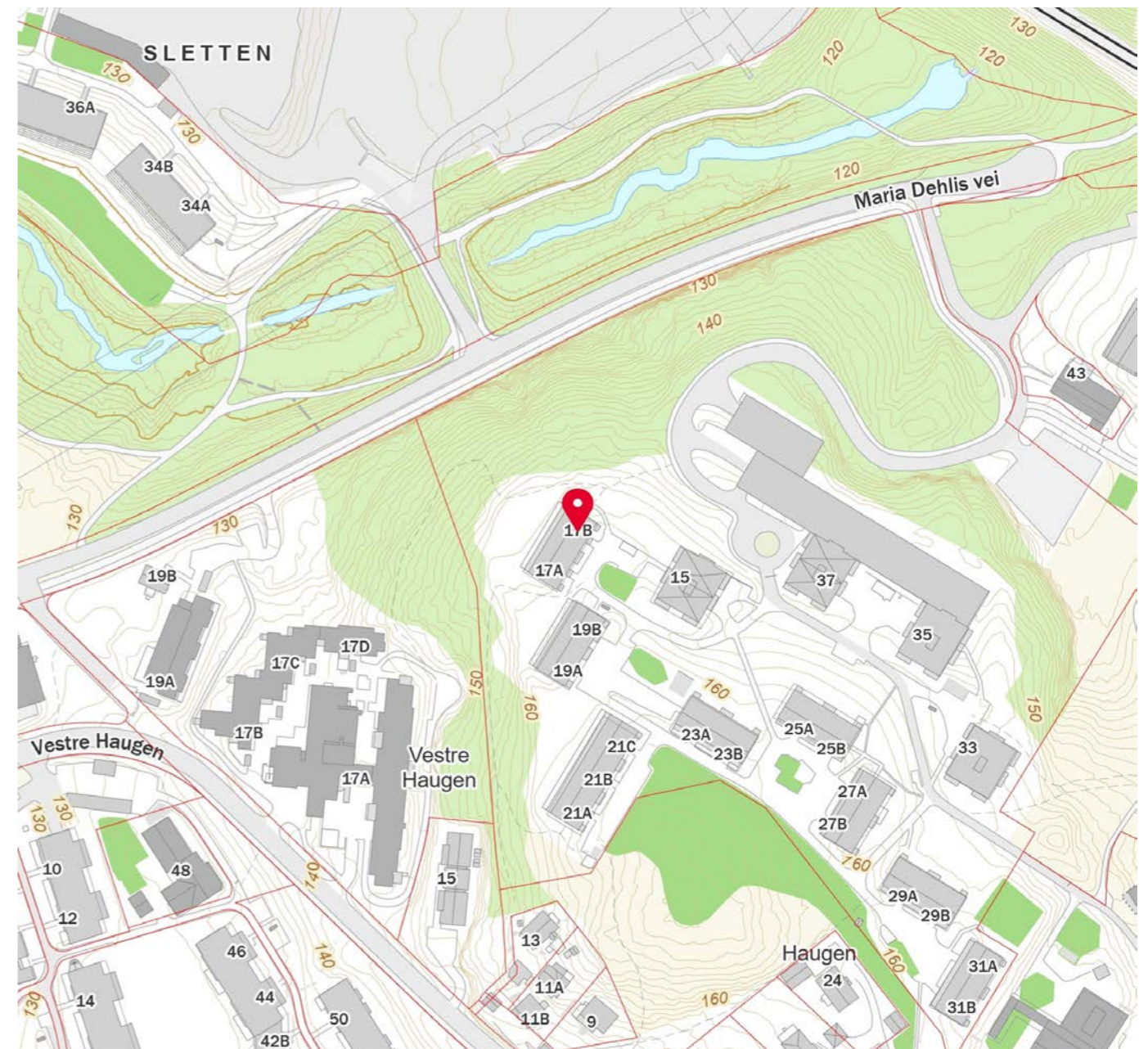
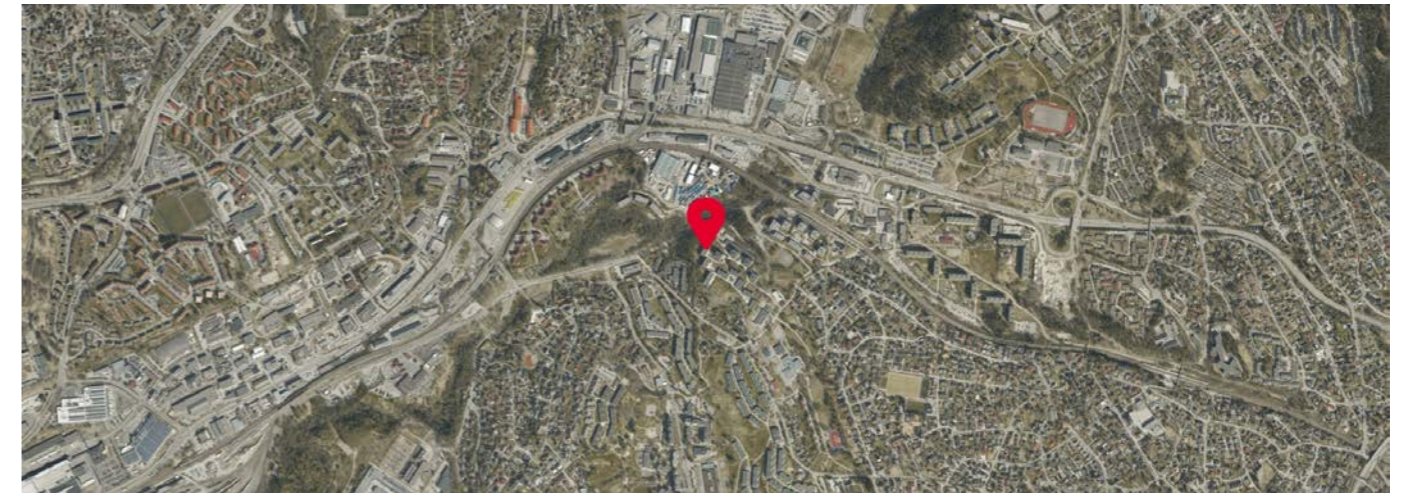


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retten skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

**HELP**  
Retten skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

#### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

#### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

#### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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](http://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](mailto: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 eiendomsmeklerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse 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 eiendoms-  
megling § 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

- 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

- 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).
- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Maria Dehlis vei 17B  
1084 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka  
**Saksbehandler:** Anders Wold

**Telefon:** 480 96 939  
**E-post:** anders.wold@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 videreformidlet 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