

The image shows a bright, modern apartment interior. On the left, a large glass door opens onto a balcony with a wooden railing and a view of a city and hills. Inside, there's a light-colored wooden floor, a white ceiling with recessed lighting, and a glass coffee table with a white vase of dried flowers. In the background, a dining table with black chairs and a kitchen area are visible. The overall atmosphere is clean and airy.

aktiv.

Haugerudhagan 58A, 0673 OSLO

**Lys og pen 2-roms med god intern
beligghet| Balkong på 6 kvm|
Garasjeplass| Nærhet til Østmarka|
Perfekt førstegangskjøp**



Eiendomsmegler

Irfan Raja

Mobil 911 41 584

E-post irfan.raja@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-
Fellesgjeld: Kr 108 124,-
Omkostn.: Kr 97 800,-
Total ink omk.: Kr 3 955 924,-
Felleskostn.: Kr 4 972,-
Selger: Avaron AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1974
BRA-i/BRA Total 55/65 kvm
Tomtstr.: 3248.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 141, bnr. 24
Gnr. 141, bnr. 280
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1104250099

Lys og pen 2-roms | Balkong på 6 kvm | Garasjeplass | Nærhet til Østmarka |

Lys og tiltalende 2-roms selveierleilighet med balkong på ca. 6 kvm. Boligen ligger attraktiv til i rolige omgivelser omringet av flere grøntarealer og kort vei til idylliske Østmarka. Sentral beliggenhet på Haugerud med god tilgang på offentlig transport og flere servicetilbud i umiddelbar nærhet. Boligen ligger i byggets første etasje og inneholder bad, entré/gang, kjøkken, stue, soverom samt to boder og vaskerom i kjeller.

Kort fortalt

- Ingen gjenboere
- Garasjeplass med opplegg til el-billader.
- Markanært
- Perfekt førstegangskjøp!
- Kjæledyr tillatt
- To boder og vaskerom i kjeller

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	54
Energiattest	57
Nabolagsprofil	63
Husordensregler	66
Innkalling til årsmøte	69
Regnskap 2024	70
Vedtekter	72
Årsberetning for 2024	83
Sameieforeningen	84
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 65 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m² Vaskerom og to boder

1. etasje

BRA-i: 55 m² Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to kjellerboder og et vaskerom. Ifølge eier følger disse med leiligheten. Bodenes areal er ca. 3 m² hver, og vaskerommet er ca. 4 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3248.1 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med plen, beplanting og diverse prydbusker. Asfaltert adkomstvei.

Beliggenhet

Her bor man skjermet og tilbaketrukket uten gjennomgangstrafikk, samtidig som det

er kort gange til flotte turområder, skoler, barnehager og fritidstilbud m.m. Perfekt for deg som trives litt utenfor bykjernen, samtidig som man liker å leve med nærhet til de sentrale deler av Oslo innenfor kort vei til t-banen mot sentrum.

Nærhet til Østmarka med gode bademuligheter om sommeren, og turløyper hele året rundt. Perfekte omgivelser for deg som er glad i skog og mark eller for de som har en firebeint følgesvenn. Ca. 15-20 km til Mariholtet, med unike turmuligheter sommer som vinter; bade- og fiskevann, kajakkpadling, turstier og lysløyper. En søndagstur innom for boller og kakao anbefales! Se <http://mariholtet.no/> for ytterligere informasjon. Skiforeningen preparerer skiløyper om vinteren og det er kort vei til en stor akebakke på Tveita vinterstid.

Området er meget barnevennlig med kort vei til barnehager, idrettsanlegg og skoler i alle trinn. Tveten Gård er en møteplass for befolkningen i alle aldre og kan by på sosialt samvær, teater, dans og sang. Det finnes også besøksgård på Nordre Lindeberg. Trosterud parsellhagelag er lokalisert i den gamle skolehagen til Trosterud og Tveita skole. Mangfold av fritidsaktiviteter for barn og unge i nærområdet som bl.a. skitrekk i Jerikobakken på Lindeberg, ridesenter ved Alnaparken, fritidsklubb på Trosterud, svømmehall på Furuset samt Furuset Forum med is og håndballhall.

Gangavstand til Haugerud senter med bl.a. treningssenter, restaurant, cafe, matbutikk, frisør, apotek, lege og T-banens linje 2. I Tvetenveien 170 finnes Rema 1000, Brun & Blid, DNB Eiendomsmegling og SATS treningssenter. Tveita senter som ligger kun 10 minutter fra boligen tilbyr en rekke ulike servicetilbud, samtidig som Trosterud Senter, Coop Obs, Ikea, Alna Senter og Bryn Senter ikke ligger langt fra boligen.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighetsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg. Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

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

Fast inventar (Vaskerom / Kjeller)

Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)

Drenering

Yttervegger

Ytterdører

Innvendige dører

Balkonger, terrasser ol.

Gulv på grunn

Rom under terreng

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Varmtvann

Ventilasjon

Elektrisk anlegg

Elektrisk oppvarming

Kjøkkeninnredning

Overflater på innvendige gulv

Overflater på innvendige vegger

Fast inventar

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 3, store eller alvorlige avvik:

Generelle opplysninger (Vaskerom / Kjeller) – utbedring estimert til kr. 50 000 – 200 000,-

Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – utbedring estimert til kr. 150 000 – 400 000,-

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 600 000,-

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen har vært uleid i hele mitt eierskap.

Innhold

1. etasje: Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom.

Kjeller: To boder og vaskerom.

Standard

Entré

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. I entreen er det skyvedørsgarderobe for oppbevaring av klær og sko. Callinganlegg.

Stue

Stor og romslig stue med utgang til balkong. Stuen har god plass til både sofamøblement og spisebord.

Kjøkken

Boligen har et separat kjøkken. Kjøkkenet har glatte fronter og det ble montert ny benkeplate og kum på kjøkkenet i 2022. Frittstående hvitevarer.

Bad

Eldre, flislagt baderom med dusjhjørne, frittstående toalett og servant. Badet har behov for modernisering. Det er vaskerom i kjeller som nylig er malt.

Soverom

Leiligheten har ett soverom av god størrelse med skyvedørsgarderobe.

Balkong:

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m². Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med malt panel.

Gulv:

Innvendige gulv er belagt med laminat.

Vegger:
Malt trepanel og tapet.

Himling:
Takessplater i stue. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2.43 m målt i stue.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Lagt laminatgulv på eksisterende gulv i alle rom, utenom badet.
Montert ny innmat i sikringsskapet.
Montert kran på vaskerommet.
Montert ny benkeplate og kum på kjøkkenet.

Modernisert/Påkostet år

2022

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telia for internett og kabel-tv

Parkering

Det medfølger parkeringsplass, nummer 102. Det er mulighet for elbil-lading. Dette bestilles via styret, kostnad ca 15-20 000,-.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i bad.

Info strømforbruk

Strømforbruk er ikke oppgitt av selger. Forbruk vil variere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 750 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 809 343

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 237 370

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

697/10000

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, strøm fellesareal, TV samt øvrig drift.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 972

Andel Fellesgjeld

Kr 108 124

Fellesgjeld pr. dato

01.10.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameieforeningen Haugerudhagan 58

Organisasjonsnummer

99199051

Om sameiet

Sameiets navn er Sameierforeningen Haugerudhagan 58, og har gårdsnummer 141 og bruksnummer 24 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.10.1974. Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.10.1974. Sameierforeningen er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 991 990 151

Følgende aktiviteter er planlagt for 2025:

1. Dugnad (rydding og vasking av fellesarealer i kjeller og garasjeanlegg). Dugnaden ble utført lørdag 3. mai 2025.
2. Vanlig vedlikehold av hage, gressklipping m.m. Klipping og eventuelt redusering av hekk/busker ved begge hus. Fjerning av små trær før de blir for store.
3. Bytte hovedstoppekran og ødelagt trykkreduksjonsventil på vanninntak hus 58 A.
4. Skifting av utekran ved parkering hus 58 A.
5. Bytte hovedstoppekran og trykkreduksjonsventil på vanninntak hus 58 B.
6. På grunn av vår økonomi/budsjett er det ikke tilrådelig å sette i gang kostbare prosjekter. Eventuelle uforutsette utgifter fordeles etter eierbrøk.
7. Service/reparasjon av gressklippere i 58 A og 58 B: 3 gressklippere ble levert for sjekking av kniver og service hos Skogsmaskiner, Strømsveien 189, torsdag 15. mai 2025.

Ifølge styret vil uforutsette utgifter fordeles på eierbrøk, som utgjør 7,515%.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: DNB

Rente: 7,85%

Total saldo: 1 438 779,-

Innfrielsesdato: 18.05.2031

Terminer til innfrielse: 68

Andel av saldo: 108 124,-

Styregodkjennelse

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter søknad til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet har vedtatt at eiere som ikke deltar på dugnad faktureres kr 1 000,-.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sameieforeningen Haugerudhagan 58

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 141, bruksnummer 24, seksjonsnummer 4 i Oslo kommune. Gårdsnummer 141, bruksnummer 280 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

23.01.1914 - Dokumentnr: 902065 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Forbud mot generende bedrift

Bestemmelse om deleforbud

Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.1923 - Dokumentnr: 920423 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1959 - Dokumentnr: 7728 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1961 - Dokumentnr: 8421 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1972 - Dokumentnr: 18216 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:23
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1974 - Dokumentnr: 8795 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:141 Bnr:24
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1974 - Dokumentnr: 21054 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 697/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 12.10.1977.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 28.01.1976.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.10.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsplan S-1555.

Nærliggende byggesaker:
Haugerudhagan 64 - tilbygg og fasadeendringer kjeller
Saksnummer
202508517

Haugerudhagan 44 - Oppdeling av bolig og fasadeendringer
Saksnummer
202301782

Adgang til utleie

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

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

108 124 (Andel av fellesgjeld)

3 858 124 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

96 450 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

97 800 (Omkostninger totalt)

108 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

111 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 955 924 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 966 824 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 969 624 (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 97 800

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

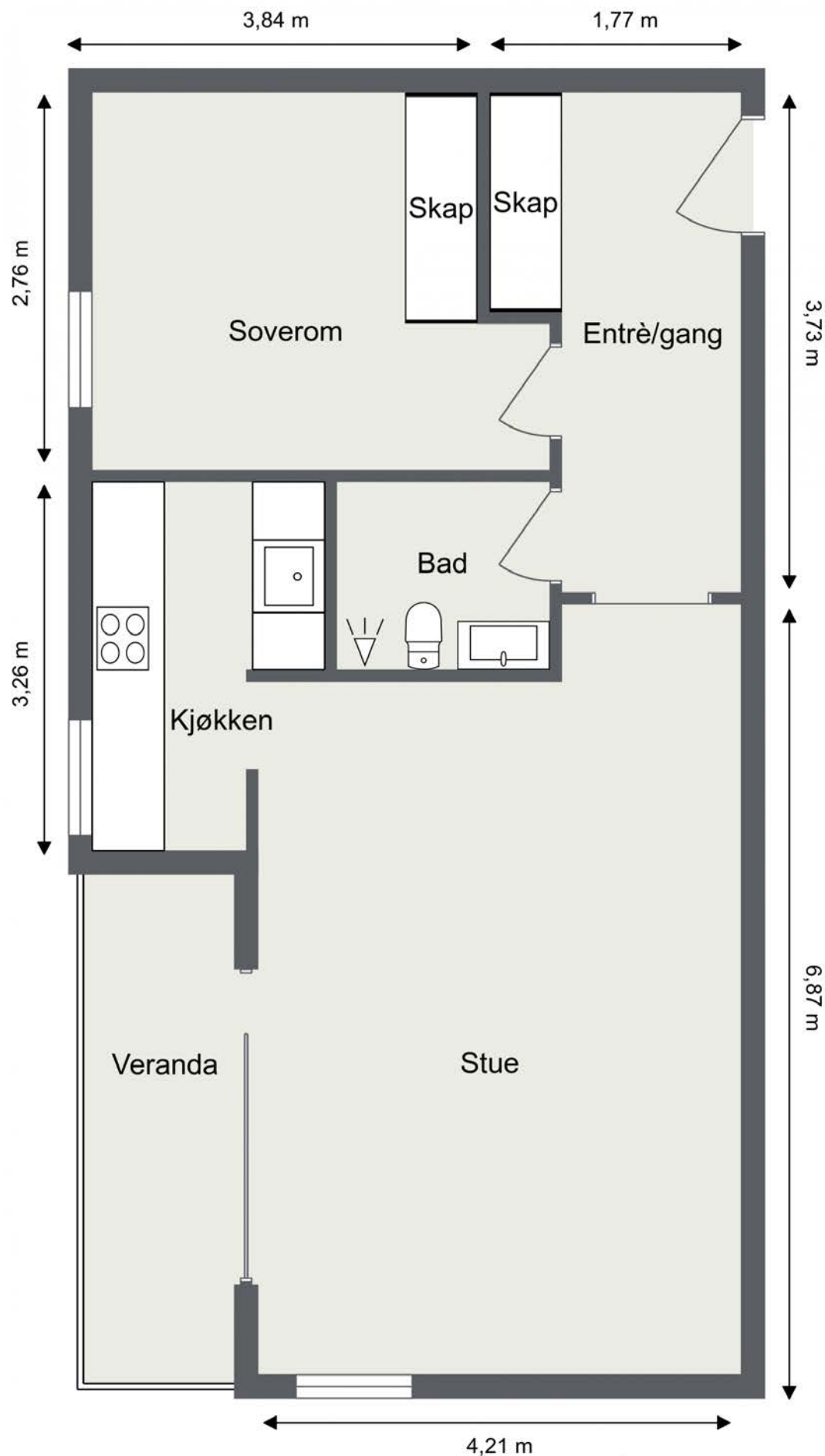
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.10.2025





Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.















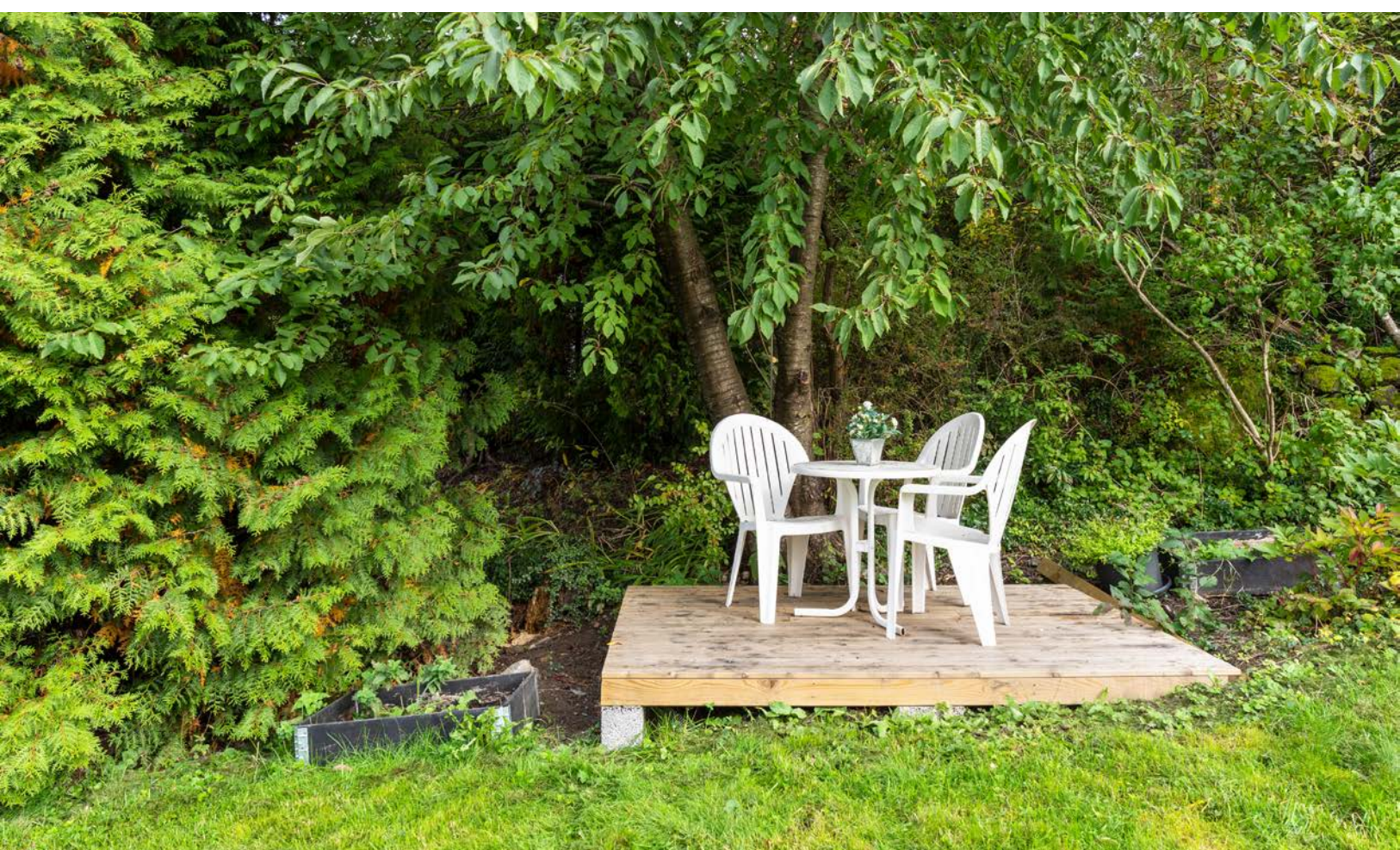


















Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HAUGERUDHAGAN 58 A, 0673 OSLO

Gnr: 141 Bnr: 24 Seksjon: 4

301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 17/09/2025
Utskriftsdato: 03/10/2025
Oppdragsnummer: 98077
Referansenr:



HASNAT FAIZ
estatekonsult@gmail.com
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i kjeller og en vaskerom, ifølge eier.

Leiligheten ligger i 1. etasje med veranda.

Standard

Leiligheten holder eldre standard. Kostnader i forbindelse med oppussing og vedlikehold bør påregnes.

Ifølge eier disponeres det en garasje plass i felles garasje, med opplegg for elbillader.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022:

- Lagt laminatgulv på eksisterende gulv i alle rom, utenom badet.
- Montert ny innmat i sikringsskapet.
- Montert kran på vaskerommet.
- Montert ny benkeplate og kum på kjøkkenet.

Oppgraderinger i sameiet

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1974, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar (Vaskerom / Kjeller)
- Ventilasjon (Vaskerom / Kjeller)
- Drenering
- Yttervegger
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Vaskerom / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 200 000,-*
- Generelle opplysninger (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 600 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Mehdi Zare
Takstmenn: Hasnat Faiz
Befaring/tilstede: Eiers representant, Takstmann: Hasnat Faiz

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 301 Oslo Gnr: 141 Bnr: 24 Seksjon: 4
Eiet/festet: Eiet
Areal: 3248.1 m²
Eierbrøk seksjon: 697 / 10000
Hjemmelshaver: Avaron As
Adresse: Haugerudhagan 58 A, 0673 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eiers representant	17/09/2025	Opplysninger gitt av eiers representant under befaring.			
Egenerklæring	25/09/2025	Eiers egenerklæring er mottatt pr. e-post.			
Ambita infoland	17/09/2025	Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.			

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
1. etasje	55	55	0
Sum bolig:	55	55	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Vaskerom, To boder
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	10	0	0
1. etasje	55	0	0	6
Sum bolig:	55	10	0	6
Sum BRA:	65			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Vaskerom, To boder	
1. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer to kjellerboder og et vaskerom. Ifølge eier følger disse med leiligheten. Bodenes areal er ca. 3 m² hver, og vaskerommet er ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Dokumentasjon for elektriske arbeider nevnes på punktet "Elektrisk anlegg" lengre ned i rapporten.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:

- Byttet ut benkeplate og kjøkkenkum.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider som er nevnt i konklusjonen, da dette er utført av eieren selv (egeninnsats).

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.

Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.

Tilstandsvurdering:

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i vaskerom. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i vaskerom, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.

Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.

Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befarig, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i vaskerom. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Balkong skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovliggheit. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m ² . Rekkverkshøyden er målt til 88 cm. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjon med malt panel.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. Rekkverkshøyden fraviker fra gjeldende forskrifter, rekkverk skal være 1,0 m over gulv og er av den grunn vurdert til tilstandsgrad 2.

TC: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. " Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn i vaskerom.
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet i vaskerom og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fuktstett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TC: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet. I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv. For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen. Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i vaskerom har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullboring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusionsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene. Det er ikke kjent når vaskerom ble innredet.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv, og det er derfor gitt TG 2.

TC: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:

Avløpsrør i støpejern.

Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.

I følge eier er det ikke plassert hovedstoppekran for leiligheten.

Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Tilstandsvurdering:

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Avløpsrør i støpejern:

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Kobberrør:

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdet gir forhøyet risiko for vannlekkasjer som kan forårsake fuktproblematikk.

I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av leiligheten var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:

Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1995, montert i kjøkken.

Tilstandsvurdering:

Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Manuell åpning/lukking av vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil i kjøkken. Elektrisk avtrekksvifte i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Det er skiftet vinduer i senere tid uten spalteventiler i vinduene. Dette gir noe redusert luftsirkulasjon i boligen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene.

Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører begrenset luftsirkulasjon i boligen.

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TC: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i skjult/åpent i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Samsvarserklæring signert og datert 2021-02-01 er fremvist for følgende arbeider:
- Sikringsskap: Erstatte gamle automatsikringer med nye jordfeilautomater.
Hovedfordeling kjeller: Erstatte brent hovedsikring med ny.

Følgende spørsmål er stilt eiers representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold og på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Anlegget er av eldre dato/har avvik, og det må derfor påregnes at det er behov for utbedring og vedlikehold av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.

TC: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Bad.

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg og opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.

Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med laminat.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Malt trepanel og tapet.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater i stue. Sparklet og malte plater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2.43 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget garderobeskap med speilfronter i soverom og entrè/gang.

Tilstandsvurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og bruksslitasje.

TG: 2

Våtrom - Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Vaskerom er av eldre dato.

Generelle opplysninger – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Overflater på innvendige gulv og vegger: Betong overflater. Støpt betong gulv. Sluk i plast.
Fast inventar: Skylllekum og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon: Friskluftsventil på yttervegg i vaskerom.

Tilstandsvurdering:

Det er observert avflassing av maling på betonggulv. Rusten sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Det er betong overflater, og det tilfredstiller ikke krav til vanntett sjikt i forbindelse med sone rundt skylllekum. Innvendige gulvoverflater er av betong, og det tilfredsstiller ikke kravet til vanntett sjikt. Det er ikke etablert vanntett sjikt i vaskerommet.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og bruksslitasje. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av vaskerom. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

Tilstandsvurdering:

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-200 000,-

Hulltaking vaskerom – Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong

Tilstandsvurdering:

TG:
IU

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av eldre dato. Oppgraderinger bør påregnes.

Overflater på innvendige gulv:
Fliser på betong. Rusten sluk i plast.

Overflater på innvendige vegger:
Flislagte overflater.

Fast inventar, generelt:
Baderomsinnredning bestående av veggskap med glatt front.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Dusj på gulv, servant og klosett.

Tilstandsvurdering:
Det er observert svartsoppdannelse i silikon enkelte steder, samt sprekker i fugemassen mellom flisene. Det er noe sprekker i flisene. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.

Rusten sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Badet er av eldre dato og har oppnådd mer enn forventet levetid. Det er ikke påvist symptomer på lekkasjer under befaringen, men badets alder gir økt risiko for utettheter og lekkasjer. Badets konstruksjon er ikke beregnet til dusjing direkte, da eventuelt tettesjikt ikke er tilfredsstillende eller til stede. Det anbefales oppgradering til dagens forskriftskrav, og det er derfor gitt TG 3. Badet kan fortsatt benyttes i en overgangperiode, men dette innebærer stor risiko for lekkasjer. Dersom badet skal benyttes uten oppgradering må det anvendes dusjkabinett eller lignende, og det forutsettes at sluket til enhver tid holdes rengjort.

Kostnadsestimatet omfatter rehabilitering av bad. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering:

TC: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-400 000,-

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TC: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Estate Konsult As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Estate Konsult As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

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

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

NS 3940:2012

Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Estate Konsult As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under

befaring.

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Estate Konsult As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Estate Konsult As. Estate Konsult As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befæringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Estate Konsult As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Lørenskog/Oslo Nord	
Oppdragsnr.	
1104250099	
Selger 1 navn	
Mehdi Zare	
Gateadresse	
Haugerudhagan 58A	
Poststed	Postnr
OSLO	0673
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1104250099

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen har vært uleid i hele mitt eierskap.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1104250099

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mehdi Zare	8cab7746b9ee4d45345d 52133a8b32d1747b76d0	25.09.2025 09:13:04 UTC	Signer authenticated by One time code

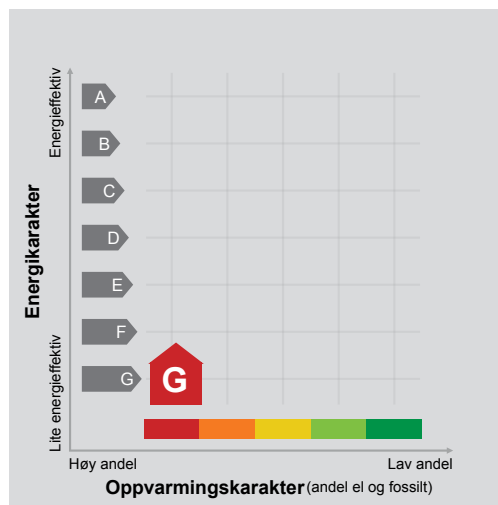
Document reference: 1104250099

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

ENERGIATTEST



Adresse	Haugerudhagan 58A
Postnummer	0673
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	141
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80707800
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-176232
Dato	03.10.2025



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

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

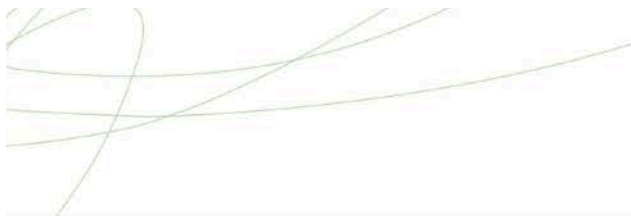
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienser om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Nabolagsprofil

Haugerudhagan 58A - Nabolaget Karlstuen/Trosterudlia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Haugerud Linje 2	6 min 0.4 km
Haugerud T Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 12 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	9 min 0.6 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	19 min 1.5 km
Tveita skole (1-7 kl.) 194 elever, 10 klasser	19 min 1.6 km
Skjønnehaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	23 min 1.8 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	8 min 0.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	18 min 1.5 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	8 min 4.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

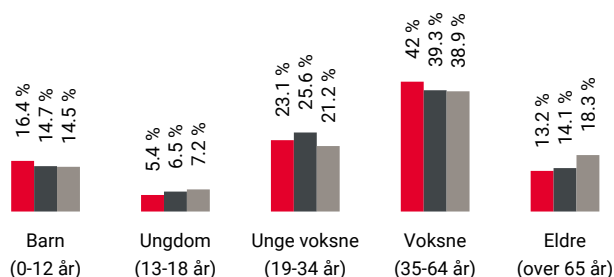
Høflige 62/100



Kvalitet på skolene

Bra 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Karlstuen/Trosterudlia	1 182	545
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Karlstua barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Haugerud Sentrum barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.5 km
Solfjellet barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra Haugerud Senter Post i butikk, PostNord	7 min 0.5 km
Kiwi Hellerudveien	11 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Gateparkering

Lett 86/100

Sport

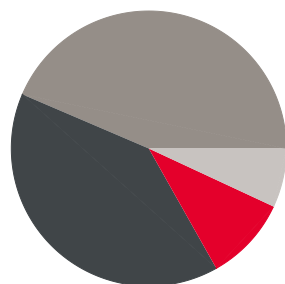
⚽ Haugerud idrettsanlegg 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, tenn...

⚽ Haugerudtunet sandvolleyball/basket 9 min 🚶
Ballspill

🚴 Fresh Fitness Haugerud 7 min 🚶

🚴 SATS Hellerud 12 min 🚶

Boligmasse



10% enebolig
40% rekkehus
44% blokk
7% annet

«Nærhet til Østmarka og til sentrum via t-banen.»

Sitat fra en lokalkjent

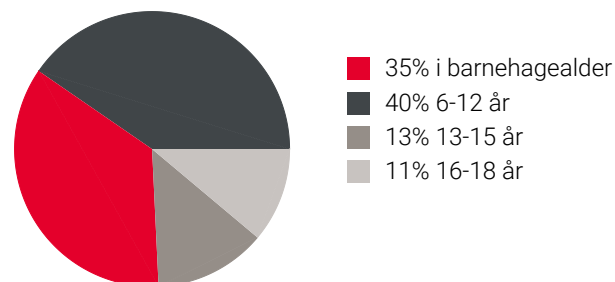


Varer/Tjenester

📦 Haugerud Senter 7 min 🚶

📦 Vitusapotek Alna 13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

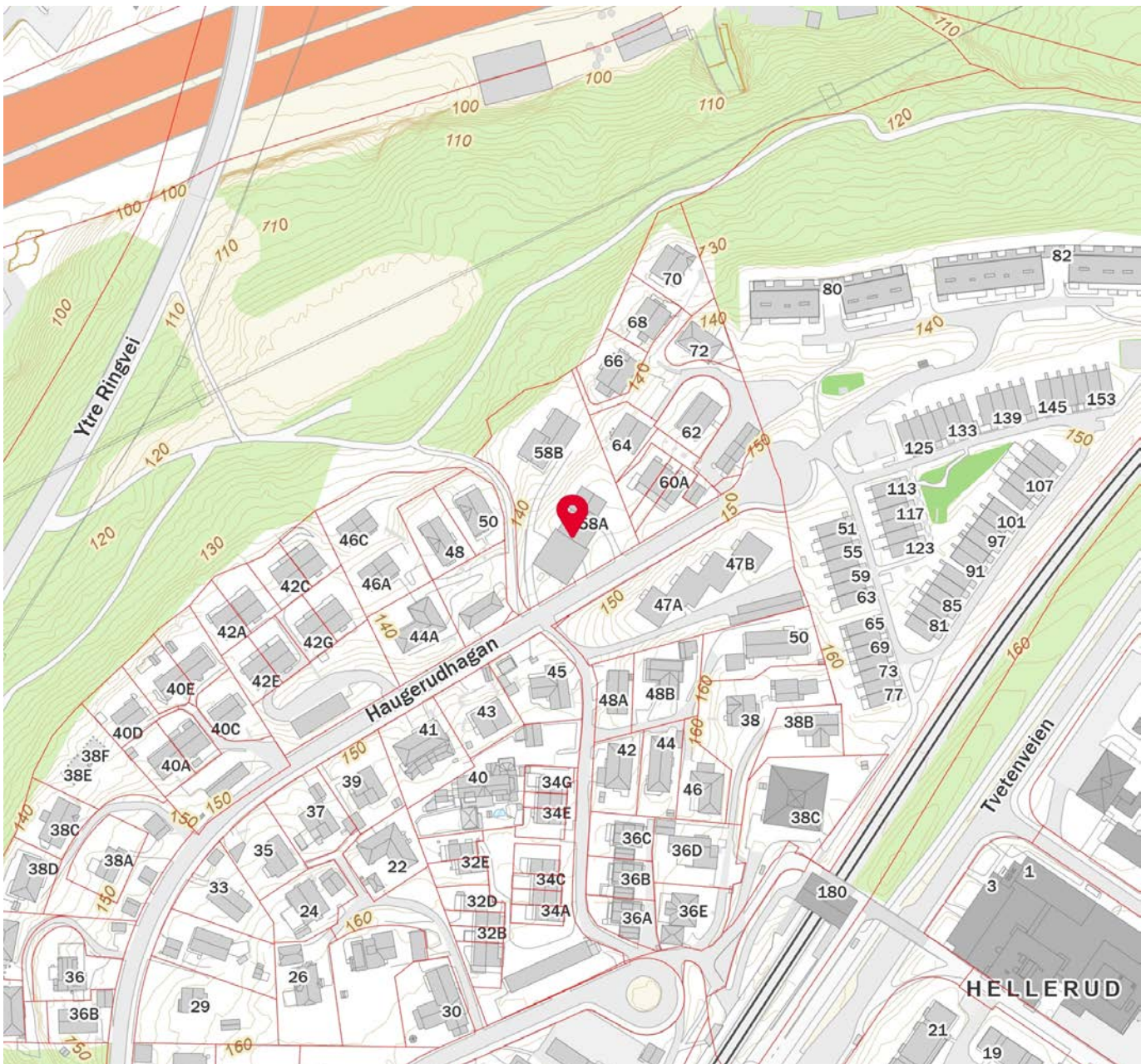


0% 47%

■ Karlstuen/Trosterudlia
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIERFORENINGEN HAUGERUDHAGAN 58

1. INNLEDNING

I Haugerudhagan 58 bor det mange mennesker og vi bor tett. Her finner vi familier med og uten barn, eldre og yngre mennesker. Alle er interessert i å ha et godt forhold til naboene og et hyggelig bomiljø. Husordensreglene inneholder således ikke bare plikter, men skal være medvirkende til å sikre sameierne ro, orden og hygge i sameiet.

Vedtektene for sameiet krever at det til enhver tid skal gjelde spesielle husordensregler. I følge disse vedtekter påligger det hver seksjonseier å påse at den/de som beboer dennes seksjon overholder husordensreglene. Hver seksjonseier blir erstatningspliktig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere/leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

Disse reglene er for bruk av eiendommens fellesanlegg og den enkelte leilighet. Reglene er satt opp i den hensikt å gjøre eiendommen til et godt og trygt sted og bo, og gi sameiet et vennlig bomiljø som hver enkelt vil trives i. Vi ber derfor alle om å følge de regler som er satt opp. Forsømmelse og misbruk meldes til styret.

2. SEKSJONSEIERS PLIKT

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

3. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes § 2.2 skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets styre.

Seksjonseier har plikt til å bestille postkasseskilt. Styret besørger merking av dørklokker.

Seksjonseier er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er eiers ansvar.

Med seksjonen følger en fjernkontroll til garasjeporten. Ved tap/skade kan ny bestilles av styret mot kostpris.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader betales innen den 15. for inneværende måned. Betalingsopplysninger fås av forretningsfører.

5. FELLESAREALER

Sameiets utearealer, trappeoppganger, korridorer og felles kjellerrom må ikke unødig opptas med gjenstander.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere og være pakket i henhold til retningslinjer gitt av Renovasjonsetaten: *Pakket i plast, komprimert og knyttet med dobbel knute.* Da unngår vi søl og unødvendig lukt. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes, alternativt kan man kjøpe ekstrasekkbong fra Renovasjonsetaten, se deres nettsider for mer informasjon www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Forurensning av fellesområdene er forbudt. Det er ikke tillatt å mate dyr og fugler på sameiets uteområder annet enn anviste steder godkjent av styret.

Utgangsdører skal holdes låst i tidsrommet 22:00 – 06:00, dører inn til kjellerkorridorer, ytterdør i fellesrom i hus B, dører inn til fellesrom og garasjeporten skal holdes låst hele døgnet.

I vinterhalvåret har sameiet avtale om brøyting av parkeringsplass og veien ned forbi garasje til B-huset. Resterende områder plikter alle beboere å rydde ved behov, herunder foran og rundt inngangsdører, ved utkjørsler, rundt avfallsdunker og ellers der det skulle være behov. Sand og salt til strøing er tilgjengelig i garasjen.

Det settes opp to sykkelstativ på sameiets område, på parkeringsplassen ved A-huset og bak B-huset ved inngang til fellesrommet, og disse skal benyttes til sykkelparkering utendørs på sameiets eiendom.

Begge husene disponerer en frostfri vannkran på utsiden av huset for vanning av blomster, vasking av bil etc. Nøkkel til kranen skal alltid oppbevares separat fra selve kranen hvis den ikke er i bruk. A-huset oppbevarer den på toppen av skapet på parkeringsplassen, B-huset har nøkkelen hengende på oppslagstavlen.

6. BODER I KJELLER

Beboere plikter å holde orden i egne boder. Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som sjenerer øvrige beboere. Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne med unntak av kalde perioder.

7. INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller sameiet forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hverdager mellom 23:00 – 08:00 og helger og helligdager mellom 23:00 – 10:00 skal det være

rimelig ro i bygningene. Bruk av vaskemaskin og lignende som skaper sjenerende støy skal begrenses i angitte tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

8. RENHOLD OG DUGNAD

Beboerne i det enkelte bygg har selv ansvar for daglig renhold av byggets fellesarealer. Trappevask organiseres gjennom vaskelister opphengt på tavlene i hver oppgang. Arealene rengjøres ved behov og minst en gang i uken. Beboere plikter å vaske fellesarealer også utenom sine oppsatte uker hvis de har bidratt til skitne til utover "normal bruk".

Beboere i det enkelte bygg har selv ansvar for plenklipping for sitt område. A-huset har ansvar for plen rundt huset, samt plen på begge sider veien ned til garasjeporten. B-huset har ansvar for plen på begge sider veien ned fra garasjen og rundt B-huset. Plenklipping organiseres gjennom lister opphengt i hver oppgang. Det gis rom for å utvise skjønn om det er behov for klipping, plenen vokser ikke like raskt gjennom hele sesongen, samt at i perioder kan det være aktuelt å klippe 2 ganger i uken. Den som tømmer bensinkannen er ansvarlig for å få den fylt igjen. Penger refunderes av forretningsfører mot fremvisning av kvittering.

Det avholdes vanligvis 2 dugnader i året i sameiet. Vårdugnad fastsettes på sameiermøtet og bestemmes av Samferdelsetatens vårrengjøring og snøforholdene, men skal være gjennomført før 17. mai. Innkalling til dugnad skjer gjennom oppslag.

9. UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

10. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLERNE

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis seksjonseier ikke selv bor i seksjonen, plikter seksjonseier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier, som igjen evt. blir ansvarlig for å ta dette videre med leietaker. Seksjonseiers erstatningsansvar er regulert i vedtektene § 10.

SAMEIEFORENINGEN HAUGERUDHAGAN 58

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Det innkalles til årsmøte i Sameieforeningen Haugerudhagan 58, torsdag 12. juni 2025 kl. 19.00 ute. Vi møtes på garasjetaket. Ved dårlig vær blir møtet hos Eva Hammarstrøm 58 A.

DAGSORDEN

1. Valg av møteleder
2. Valg av møtetreferent og en som skal underskrive protokollen
3. Årsberetning 2024
4. Regnskap 2024
5. Budsjett for 2025
6. Valg av styremedlemmer
7. Innkomne forslag

Det henvises til sameiets vedtekter punkt 6 Årsmøtet

«Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte, med forslags-, tale, og stemmerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkomende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.»

Vi gjør oppmerksom på at det på årsmøte stemmes over økonomiske saker som har en direkte påvirkning på den enkelte seksjonseiers økonomi. Vi anbefaler på det sterkeste å møte opp. Alminnelig flertall av stemmene på årsmøtet gjelder som en beslutning på alle saker som det skal stemmes over.

Saker, som den enkelte seksjonseier ønsker tatt opp på årsmøtet, sendes styret v/Svein Aasen senest torsdag 05.06.2025, på e-post til: sveinaasen47@gmail.com

VEDLAGT:

- Årsberetning 2024
- Regnskap 2024
- Budsjett 2025
- Saker fremmet av styret for 2025

Sameieforeningen Haugerudhagan 58

Regnskap 2024

Utgifter

Forsikring	88.384,30	
Kommunale avgifter	137.952,64	
Strøm	27.905,05	
Telia	110.283,84	
Avdrag lån	181.254,06	
Renter/omkostn.	137.476,70	
Drift hus	15.569,01	
Drift ha	31.953,00	
HONORAR	24.000,00	
Resthonorar for 2023	6.000,00	
Diverse	2.691.000 (Huseierne og rekvisita)	
Totale utgifter for 2024	746.469,50	
Overskudd for 2024	27.457,00	773.926,50

Inntekter

Felleskostnader inn 2024	770.326,50	
Faktureringsinntekt	3.000,00	
Eierskifte	600,00	
Inntekt 2024		773.926,50

Det ble et lite overskudd for 2024 etter at vi økte felleskostnader i 2024.
Hvis vi ikke hadde økt ville det vært et underskudd på 60.000,00.
Etter skifte av forsikringsselskap sparte vi 20.000,00
Kommunale avgifter gikk OPP med ca. 18.000,00

Oslo 27. januar 2025

Sameieforeningen Haugerudhagan 58

Oversikt over utgifter dekket utenom felleskostnadene.
Det er regnet ut etter antall eiere som er 12.

O. Stabell Elektriske AS

Oppdatering i forbindelse med garasjen	16.750.00
--	-----------

Norsk Brannvern AS

Brannsikring av leiligheter og fellesarealer	15.012,00
--	-----------

Totale kostnader for hver eierseksjon for 2024 = 2.647,00

27. januar 2025

VEDTEKTER FOR SAMEIET SAMEIERFORENINGEN HAUGERUDHAGAN 58

Vedtatt i sameiermøte
den 30. mars 2011
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameierforeningen Haugerudhagan 58, og har gårdsnummer 141 og bruksnummer 24 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 15.10.1974.

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 15.10.1974.

Sameierforeningen er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 991 990 151

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Leil. ark. no	Seksj. nr.	Sameie brøk	Utg. Fordeling 60 % (Areal)	Utg. Fordeling 40 % (Areal)	Fellesutg. brøk
A 001	1	3,72	2,232	3,333	5,565
A 101	2	8,59	5,154	3,333	8,487
A 201	3	8,59	5,154	3,333	8,487
A 102	4	6,97	4,182	3,333	7,515
A 202	5	6,97	4,182	3,333	7,515
A 103	6	6,61	3,966	3,333	7,299
A 203	7	6,61	3,966	3,333	7,299
B 001	8	6,40	3,840	3,333	7,173
B 101	9	11,45	6,870	3,333	10,203
B 201	10	11,45	6,870	3,333	10,203
B 102	11	11,32	6,792	3,333	10,125
B 202	12	11,32	6,792	3,333	10,125

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.1 RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.2 BRUKEN AV BRUKSENHETER OG FELLESAREALER

2.2.1 BRUKSENHETENE OG FELLESAREALER

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.2.2 HUSDYRHOLD

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

2.2.3 MIDLERTIDIG BRUKSRETT TIL FELLESAREAL

Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil sameiermøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 BRUKSENHETENE

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, vinduer samt inngangsdør til leilighet.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre

bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 FELLESAREALER

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

6.1 INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.2 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.3 MØTELEDELSE, FLERTALLSKRAV OG PROTOKOLL

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til resekjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7. STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

7.1 STYRETS OPPGAVER OG MYNDIGHET

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7.2 STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13. MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

18. PARKERING PÅ SAMEIETS EIENDOM

Sameiets parkeringsvedtekter er som følger:

- Hver seksjon disponerer 1 stk plass i garasjen iht plantegning datert 3 april 1973.
 - Seksjonseier er ansvarlig for at tildelt garasje plass holdes ryddig og at det ikke oppbevares gjenstander og/eller væsker som strider mot de til enhver tid gjeldende brannforskrifter.
 - Utleie av garasje plass krever skriftlig søknad til styret. Søknad skal inneholde leietakers navn, telefonnummer, epostadresse samt registreringsnummer til bil. Seksjonseier står ansvarlig for at leietaker retter seg etter styrets anmodninger, herunder fjerning av bil og rydding av plass ved årlig renhold av garasje.
 - Parkering på oppstillingsplassen ved hus A skal skje på en slik måte at det ikke er til hinder for annen ferdsel (brøyting, søppeltømming) eller skaper ulemper for naboen.
All permanent hensetting av bil på parkeringsplassen er ikke tillatt. Garasjeplassen skal benyttes til dette formål. Andelshavere som leier ut må sørge for at leietakere benytter plassen. All øvrig parkering henvises til gaten.
 - Foran inngangspartiene til begge hus er det kun tillatt kortest mulig stans for av- og pålessing.
 - Parkering/kjøring skal heller ikke skje på Sameiets plenområde (område som ikke er asfaltert). Tvist avgjøres av styret.
 - Bobil, campingvogn, fritidsbåt, uregistrert kjøretøy og uvedkommende materiell
 - tillates ikke hensatt på området i mer enn 14 dager, og skal da merkes med
 - seksjonseiers navn. Det samme gjelder for tilhenger som ikke parkeres bak trekkvogn
- Eier av ulovlig parkert kjøretøy/materiell vil få skriftlig pålegg om å fjerne dette. Hvis pålegget ikke etterkommes, vil kjøretøyet/materiellet bli fjernet for eiers regning og risiko.
- Sameiet ved styret kan bestille fjerning av kjøretøy forutsatt at det er skiltet med parkering forbudt og at det informeres at overtredelse vil kunne medføre kontrollgebyr og evt. fjerning.

Styret i sameiet er gitt fullmakt i henhold til vedtak om håndhevelse av parkeringsbestemmelsene, og vil til enhver tid vurdere den mest hensiktsmessige måten å overholde parkeringsbestemmelsene på. Eventuelt kan dette settes bort til tredjepart uten ekstra kostnader for sameiet

19. VARMEPUMPER I SAMEIET

- Søknad om installering skal være godkjent av styret før installasjon.
- Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå.
- Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute.
- Varmepumpen skal være levert av en forhandler som godkjent av Norsk

- Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- Installasjon må kun gjøres av fagfolk sertifiserte via for eksempel Norsk
- Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- Før installasjon skal det alltid gjennomføres en befaring hjemme hos Seksjonseier, hvor leverandøren av varmepumpen skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- Det er viktig at varmepumpen blir dimensjonert i forhold til leilighetens areal.
- Varmepumpens utedel skal i utgangspunktet monteres på grunnmur for å redusere mulig støy.
- Varmepumpen må aldri monteres direkte på trevegg som deles med naboileilighet.
- Utedel bør monteres 10 meter fra soveromsvindu til nabo og alltid minst ½ meter over bakken.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt må kondensvann ledes bort.
- Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel.
- Alle rør på yttervegg bør legges i røkanaler.
- Det bør vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne. Styret kan stille krav til dette.
- Det bør tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca. 2 års intervall.
- Seksjonseier bør senke temperaturen om natten og når han/hun er borte for å ta hensyn til naboer.
- Seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader og utgifter som evt. påløper ved vedlikehold av husene, herunder fjerning av pumpehus og rør ved utskiftning av kledning.
- Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av Seksjonseier.
- Ved salg av boligen er Seksjonseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til kjøper.

Sameiets vedtekter er utarbeidet på bakgrunn av forslag til retningslinjer utarbeidet av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP).

20. PARABOLANTENNER

Punkter som regulerer parabolantennene ble fastsatt av sameiermøtet 25 mars 2010.

- Sameiet mottar og fordeler til den enkelte seksjon TV-signalene som tilbys gjennom fellesanlegget, og dette antas å være tilstrekkelig for de aller fleste seksjonseiere.
- Sameiet godkjenner ikke fastmontering av paraboler på bygningsmassen. Derimot godkjennes plassering av paraboler på den enkelte boenhets balkong forutsatt at denne da holdes innenfor balkongkanten.

Seksjonseier er ansvarlig for at disse retningslinjene overholdes.

21. INNGLASSING

Seksjonseier kan foreta innglassing av sin balkong. Styret har besluttet at firmaet Lumen sitt system passer best til vårt behov. Det er innglassing uten ramme. Ønsker seksjonseier å benytte annet firma skal det være samme system/utseende.

Seksjonseier er ansvarlig for at disse retningslinjene overholdes.

SAMEIEFORENINGEN HAUGERUDHAGAN 58
ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret har i 2024 bestått av: Svein Aasen, styreleder
Kristian Maalstad, styremedlem
Eva Hammarstrøm, styremedlem
Shaheen Kahn, varamedlem

Forretningsfører for sameiet er Eva Hammarstrøm.

I følge den nye Sameieloven er det ikke krav om at sameier under 20 enheter trenger autorisert revisor. Regnskapet for 2024 er i henhold til årsmøtevedtak ikke revidert av revisor. Regnskapet er revidert og funnet i orden av styreleder Svein Aasen.

Det har vært av holdt 2 styremøter i perioden. Årsmøtet for 2024 ble holdt 13. juni 2024 kl. 19.00 hos Eva Hammarstrøm. Styret har også kommunisert internt på e-post og mobil.

I løpet av siste året (2024) har følgende skjedd i sameiet:

- Den årlige vårdugnaden, med rydding og kosting av garasje, samt rydding og vasking av fellesaraler i kjeller, ble avholdt 25. mai 2024.
- Vanlig vedlikehold/stell av hage, gressklipping m.m. ble som vanlig utført av beboerne på dugnad.
- Utbedring av jordfeil i sikringsskapet tilknyttet garasjen. Feilen ble utbedret av O. Stabell Elektriske AS.
- HMS og brann sikkerhet. Avtale om bistand fra Norsk Brannvern ble vedtatt på årsmøtet 13. juni 2024. Avtalen med Norsk Brannvern, om årlig kontroll av brannforebyggende tiltak, ble undertegnet 14.06.2024. Avtalen innebærer at Norsk Brannvern skal utføre kontroll på eiernes håndslukkere, og fysisk bytte av batteri i røykvarslere, samt kontroll av røykvarslere. Avtalen gjelder for en periode på 3 år fra kontraktsdato.
- Sameieforeningen Haugerudhagan byttet forsikringsselskap fra If Norway til Gjensidige Forsikring ASA 05.08.2024. (Det ga en besparelse på ca. kr. 20 000 i året.)
- Lysglimt elektro as har utført el-arbeid for ladestasjoner i garasje. Infrastrukturen for 11 ladestasjoner kostet kr. 156 300 inkl. mva. Vi søkte Oslo kommune, Klimaetaten Klima- og energifondet om støtte, og fikk 10.12.2024 tilsagn for enøkestøtte på kr. 78 150. Utbetaling av enøkestøtte skjer når tiltaket er gjennomført og ferdigmeldingen er godkjent. Resten av kostnadene for infrastruktur fordeles på 11 seksjonseiere. 3 eiere har fått montert Zaptec Pro 4G ladestasjon.
- Sameiet har pr. 01.06.2025 lån/gjeld på kr. 1 504 347.

Haugerudhagan, 25. mai 2025

Eva G. Hammarstrøm
sign.
styremedlem

Svein Aasen
sign.
styreleder

Kristian Maalstad
sign.
styremedlem

SAMEIEFORENINGEN HAUGERUDHAGAN 58

ARBEIDER VEDRØRENDE EIENDOMMEN 2025

SAKER FREMMET AV STYRET FOR 2025

Styret minner nok en gang om at det forventes at samtlige eiere/beboere deltar i oppsatt dugnad og ellers alminnelig vedlikehold av eiendommen. Dette er en forutsetning for at Sameiet skal kunne drives med minst mulige kostnader.

Følgende aktiviteter er planlagt for 2025:

1. Dugnad (rydding og vasking av fellesarealer i kjeller og garasjeanlegg). Dugnaden ble utført lørdag 3. mai 2025.
2. Vanlig vedlikehold av hage, gressklipping m.m. Klipping og eventuelt redusering av hekk/busker ved begge hus. Fjerning av små trær før de blir for store.
3. Bytte hovedstoppekran og ødelagt trykkreduksjonsventil på vanninntak hus 58 A.
4. Skifting av utekran ved parkering hus 58 A.
5. Bytte hovedstoppekran og trykkreduksjonsventil på vanninntak hus 58 B.
6. På grunn av vår økonomi/budsjett er det ikke tilrådelig å sette i gang kostbare prosjekter. Eventuelle uforutsette utgifter fordeles etter eierbrøk.
7. Service/repasasjon av gressklippere i 58 A og 58 B:
3 gressklippere ble levert for sjekking av kniver og service hos Skogsmaskiner, Strømsveien 189, torsdag 15. mai 2025.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Haugerudhagan 58A
0673 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Irfan Raja

Telefon: 911 41 584
E-post: irfan.raja@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre