PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

MARIA DEHLIS VEI 57

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsberetning

Protokoll

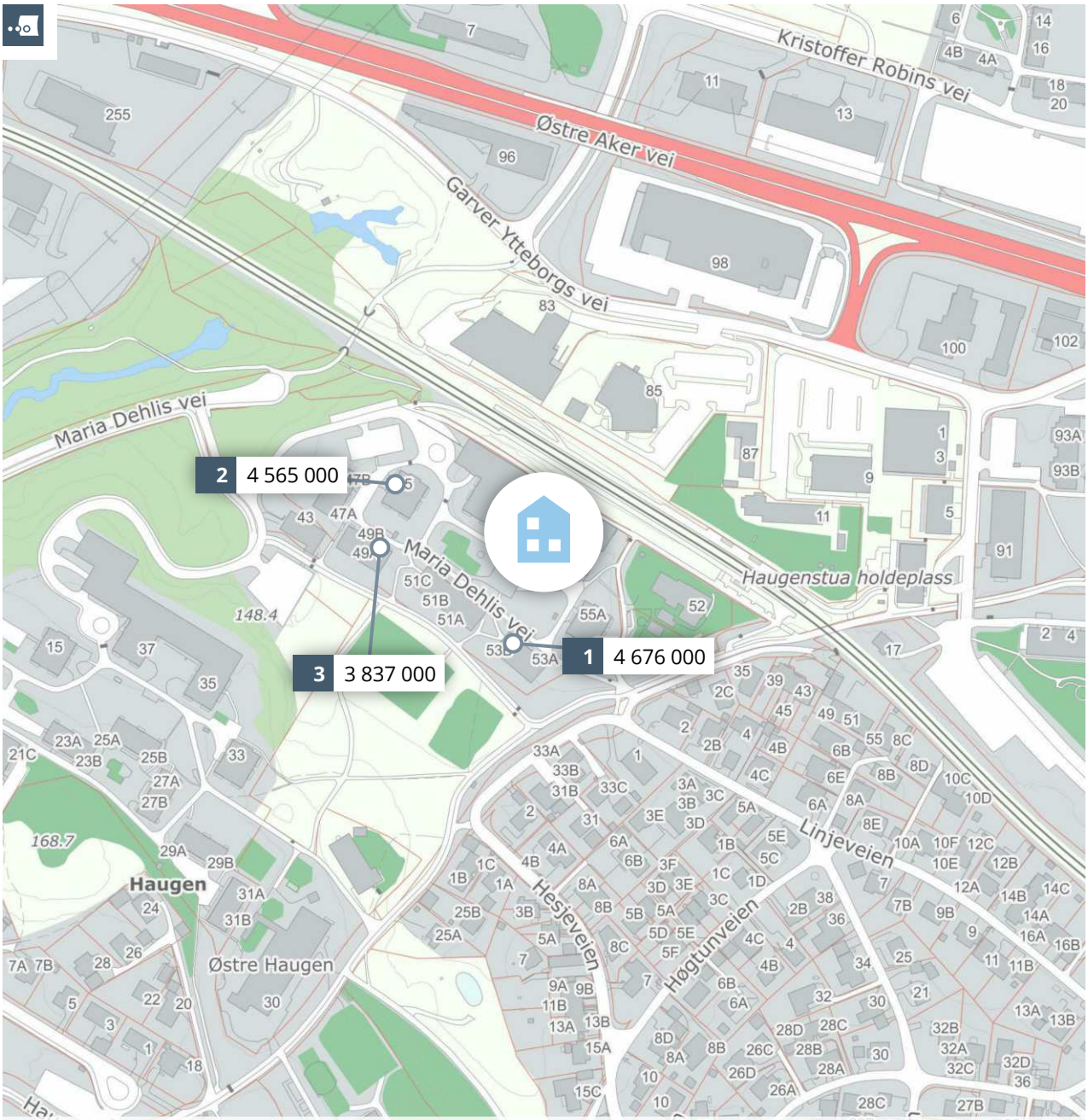
Vedtekter og husordensregler

Ferdigattester og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart

Produktark BKF Tryg



Meglers verdivurdering

MARIA DEHLIS VEI 57

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Dag-Frode Aasheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Maria Dehlis vei 57, 1084 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 103 BNR 25 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HAUGEN

Verdivurdert til

2 280 000

618 600	2 898 600	34 524
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	4 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	8 763
Formue	6 626
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Maria Dehlis vei 53 B 92 m² 1976 4. etg 3 sov	09.08.2024	3 990 000	**4 025 000**	651 000	4 676 000	**50 826**
2 Maria Dehlis vei 45 84 m² 1977 2. etg 2 sov	01.04.2025	4 000 000	**3 950 000**	615 000	4 565 000	**54 345**
3 Maria Dehlis vei 49 A 81 m² 1976 3. etg 3 sov	27.05.2024	3 190 000	**3 230 000**	607 000	3 837 000	**47 370**

Lys og romslig 3-roms hjørne/-andelsleilighet med innglasset balkong på 12 kvm, garasjeplass i lukket anlegg og attraktiv beliggenhet på Øvre Haugen.

Det er heis i bygget.

Innvendig bod og tørr kjellerbod.

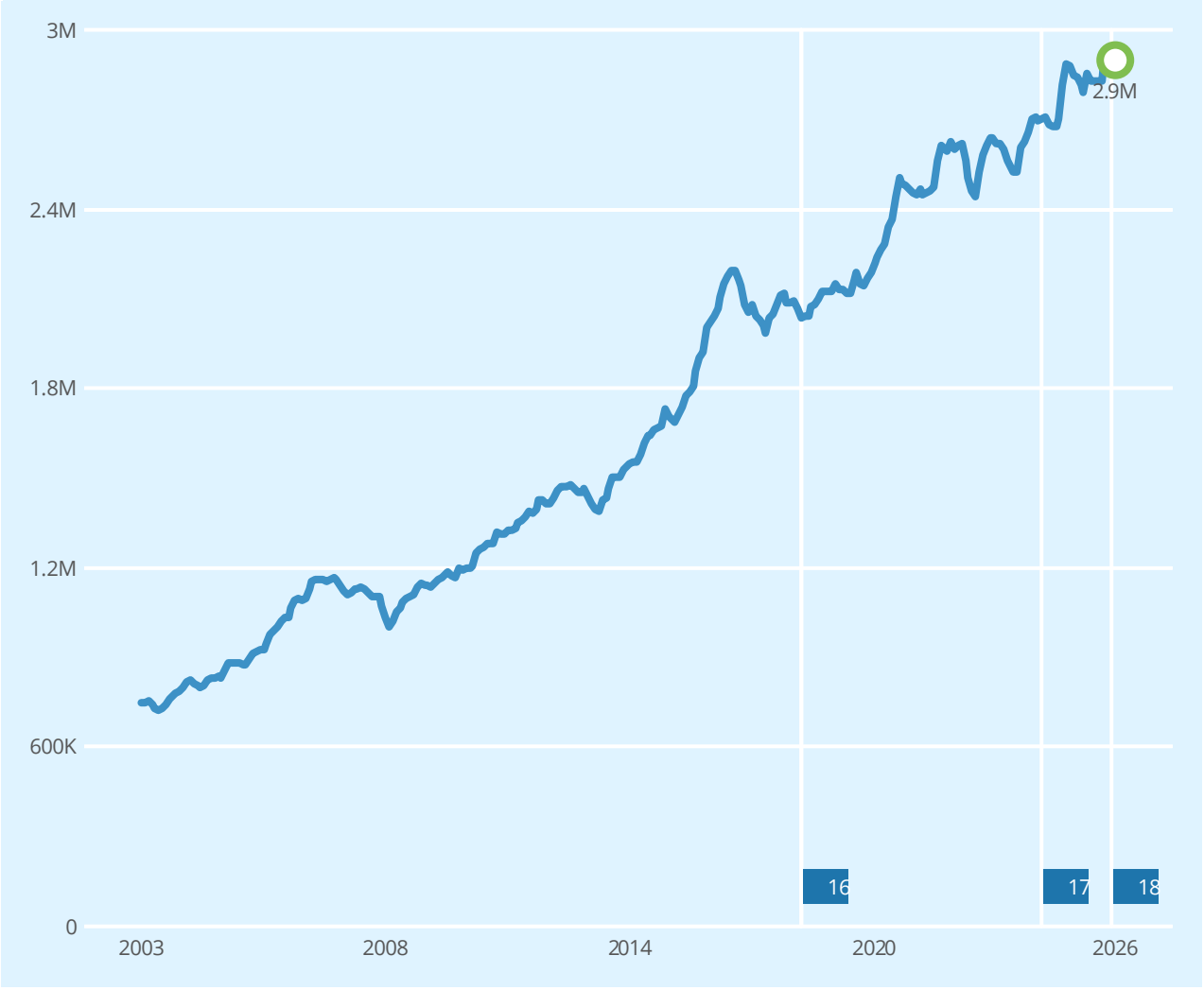
Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt og gir en sjelden mulighet til å skape et moderne hjem helt etter egne ønsker og behov.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+11 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i HAUGEN grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

4.1M
4.0M
3 865 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
76
dager

Leiligheter solgt i HAUGEN grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

3 691 000 Prisantydning i snitt
3 666 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

71 345 Alna bydel i snitt siste 6 mnd
50 205 HAUGEN grunnkrets i snitt siste 6 mnd
34 524 Maria Dehlis vei 57
Totalpris 2 900 000

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Maria Dehlis vei 57, 1084 OSLO

OSLO kommune

gnr. 103, bnr. 25

Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 84 m²

Taksthuset 1

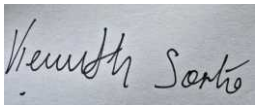
Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22349-1145 **Eiendomsverdi ref nr:** CI5170

Foretak: Taksthuset 1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie

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



Rapportansvarlig



Kenneth Andre Sørlie

Uavhengig Takstingeniør

ks@th1.no

403 21 619



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etasje fra 1976.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Bod i kjeller er oppført med panelvegger og låsbar paneldør.
Boden ble målt til ca. 4m2.

Felles garasjeanlegg oppført i betongkonstruksjoner.

Generelt oppført i betongkonstruksjoner med innfelte trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Felles konstruksjoner og utvendige arealer styres av borettslaget. Kostnader ved utskifting og reparasjoner av disse konstruksjonene blir fordelt over fellesutgiften. Det oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og informasjonsskriv, da dette inneholder informasjon om vedlikehold og reparasjoner av felle konstruksjoner og fellesareal.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer med 3 lags glass er fra 1994.
Vinduer med 2 lags glass er fra 2005.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Entrédør er fra 1974.
Balkongdør er fra 2005.
Utkraget balkong av betong med innglasset rekkverk.
Balkong ble målt til ca. 12m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og teppe.Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.
Innvendig har boligen finérdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og enkel servant på vegg.
Gulvet har laminat og vegger har våtromstapet.
Naturlig avtrekk via felles kanaler.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade,

Beskrivelse av eiendommen

brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

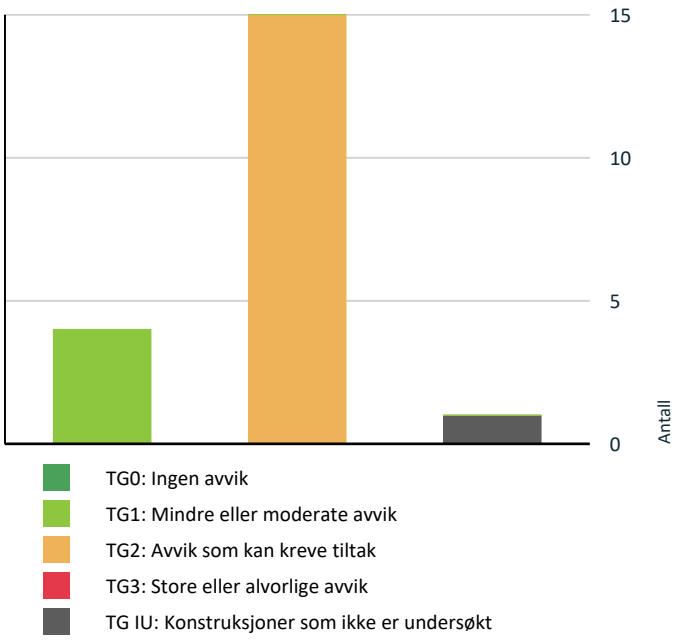
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikeholdsbehov på eldre bygninger.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer med 3 lags glass er fra 1994.
Vinduer med 2 lags glass er fra 2005.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vinduer som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om vinduer bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet.









TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Entrédør er fra 1974.
Balkongdør er fra 2005.

Tilstandsrapport

Årstall: 1974 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdøren er over 30 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

Ruten i døren nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre dører som er over 20 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong av betong med innglasset rekkverk.
Balkong ble målt til ca. 12m2.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og teppe.Veggene har tapet og malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
Enkel nivellering av etasjeskillere iht. NS 3600 gjennomføres primært som et punkt måling i de utvalgte rommene som takstmannen finner mest hensiktsmessig på befaringsdagen. Punkt målinger avdekker kun avvik i mellom målepunktene som blir utført av takstmannen, og det er påregnelig med funn av avvik i rom og områder som takstmannen ikke har målt. Formålet er ikke å utføre full byggteknisk kontroll, men å gi en indikasjon på om gulvet har vesentlige skjevheter som kan påvirke bruken av boligen eller kreve utbedring. Dette gir trygghet for kjøper og selger, reduserer risiko for tvister og sikrer at boligen oppfyller minimumskrav til kvalitet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en høydeforskjell på mellom 15 og 30 mm gjennom hele rommet. Målingene viser et avvik som overskrider toleransegrenser i gjeldende standard for planhetsavvik, og dette gir grunnlag for å sette tilstandsgrad 2. Høydeforskjellen vurderes å være jevnt fordelt og fremstår som et resultat av naturlige bevegelser i konstruksjonen eller ujevnheter i underlaget over tid. Avviket vurderes ikke som kritisk, men overstiger nivået som normalt aksepteres for gulv i vanlig bruk.

Konsekvens/tiltak

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

Høydeforskjellen kan føre til redusert komfort, utfordringer med møbelplassering og en økt risiko for knirk, bevegelse i gulvbelegg eller skjev belastning på inventar. Dersom rommet skal benyttes med krav til økt planhet, eller dersom det senere skal legges nytt gulvbelegg som krever et mer jevnt underlag, bør gulvet utbedres. Tiltak kan omfatte avretting av gulvflaten med egnet avrettingsmasse eller justering av underlaget dersom dette er tilgjengelig. Utbedring anses som et standard tiltak for å oppnå tilfredsstillende planhet i henhold til dagens krav.





Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

De innvendige dørene er fra byggeåret og vurderes til å ha passert halvparten av sin forventede levetid. Dørene fremstår generelt som funksjonelle, men alder og normal bruksslitasje innebærer at komponenter som overflater, karmer, hengsler og beslag kan ha redusert teknisk kvalitet sammenlignet med nyere standard. Dette er en naturlig del av materialenes aldring og påvirker den samlede vurderingen av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen er at dørene kan ha nedsatt funksjon over tid, som redusert tetthet, mindre stabilitet eller behov for hyppigere justering av hengsler og beslag. Tiltak vil på sikt kunne innebære utskifting av enkelte dørblad eller komplette dører dersom funksjon, utseende eller krav til moderne standard tilsier det. På kort sikt kan justering, lett vedlikehold og utskifting av slitte beslag være tilstrekkelig for å sikre fortsatt tilfredsstillende funksjon.







VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert sprekker i de elastiske fugene på den nederste delen av veggen. Skadene fremstår som typiske for aldring eller bevegelse i underlaget, der fugen har mistet sin elastisitet og dermed ikke lenger klarer å ta opp bevegelser mellom materialene. Dette kan også være et resultat av feil påføring, utilstrekkelig vedheft eller påvirkning fra fukt, temperaturvariasjoner eller mekanisk belastning nær gulvet. Sprekkene åpner for mulighet for fuktinntrenging og svekket tetthet, noe som over tid kan føre til skader i tilstøtende konstruksjoner og redusert estetisk kvalitet på overflaten

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvensen av dette avviket er at konstruksjonen står mer utsatt for fuktpåvirkning og at fugens funksjon som tetting og bevegelsesopptaker er redusert, noe som kan medføre ytterligere skader dersom det ikke utbedres. Tiltak som anbefales er å fjerne den skadede fugen, rense underlaget grundig og påføre ny elastisk fuge som er tilpasset bevegelse og belastning i området. Det bør også kontrolleres om underliggende årsaker, som fukt eller bevegelse i konstruksjonen, må håndteres for å sikre varig resultat.





2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist avvik i fallforholdene mot sluk i våtrommet, og disse oppfyller ikke kravene som gjaldt i forskrift på byggetidspunktet. Feil fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket, noe som gir økt risiko for at fukt og vann blir stående på gulvoverflater eller trekker inn i omkringliggende konstruksjoner. Manglende eller utilstrekkelig fall er også en indikasjon på at utførelsen ikke tilfredsstiller grunnleggende våtromsfunksjon, og dette svekker både sikkerhet mot fuktskader og den tekniske levetiden for rommet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Konsekvensen av avvikende fall er at vann kan bli stående og gi risiko for fuktskader, oppfukting av konstruksjoner, samt utvikling av mugg og råte over tid dersom forholdet ikke utbedres. Dette kan medføre betydelige reparasjonskostnader og redusert funksjonalitet i våtrommet. Tiltak bør omfatte nærmere vurdering av om det foreligger skader i underliggende membran, og avhengig av skadeomfang kan det være nødvendig med etablering av korrekt fall gjennom ombygging av gulvet. I påvente av utbedring anbefales det å være særlig oppmerksom på fuktbelastning og sikre god ventilasjon og tørking i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, noe som innebærer at materialenes elastisitet, tetthet og evne til å motstå mekanisk påkjenning og fuktpåvirkning gradvis reduseres. Over tid vil membraner bli mer sårbare for sprekker, avskalling, svekket heft og nedbrytning som følge av aldring, kjemisk påvirkning og temperaturvariasjoner. Selv om funksjonen kan være tilfredsstillende på vurderingstidspunktet, er dette et tegn på teknisk forringelse som gjør at membranen ikke lenger kan anses å inneha samme sikkerhetsmargin som ved nyinstallasjon. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for at membranen ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging, spesielt i områder utsatt for jevn belastning eller bevegelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Konsekvensen av at membranløsningen har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, er økt sannsynlighet for fuktskader, lekkasjer, skjulte konstruksjonsskader og svekket byggfysisk sikkerhet dersom membranen svikter. Tiltak som anbefales er regelmessig oppfølging og kontroll for å avdekke tidlige tegn på svekkelse, samt planlegging av fornyelse eller rehabilitering av membranløsningen innen rimelig tid for å sikre varig beskyttelse. Dersom det foreligger tegn på fukt eller slitasje, bør nærmere undersøkelser utføres og nødvendige reparasjoner gjennomføres for å hindre ytterligere skader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som innebærer at luftutskiftingen er avhengig av trykkforskjeller, temperaturforskjeller og vind, og dermed ikke gir en stabil eller tilstrekkelig regulert ventilasjonsfunksjon. Naturlig ventilasjon alene gir ofte begrenset luftbevegelse, særlig i perioder med lite vind eller små temperaturvariasjoner, og kan føre til at fukt, lukt og forurensninger ikke transporteres effektivt ut av rommet. Dette avviket gjør at inneklimaet ikke nødvendigvis holder en tilfredsstillende standard etter dagens anbefalinger for ventilasjon og luftkvalitet, spesielt i rom med oppholdsaktivitet, tekniske installasjoner eller fuktproduksjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Konsekvensen av at rommet kun har naturlig ventilasjon er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og eventuelle luktproblemer, noe som over tid kan føre til muggvekst, forringet innemiljø eller redusert komfort. Tiltak som anbefales er å vurdere etablering av mekanisk ventilasjon eller forbedring av eksisterende lufteløsning, slik at luftutskiftingen blir mer kontrollert og tilpasset rommets bruk. Det bør samtidig kontrolleres om dagens åpninger for naturlig ventilasjon er tilstrekkelige og fungerer som forutsatt.

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved indikasjonsmåling av dusjsonen registreres det ingen forhøyet fuktverdi.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og bærer preg av å ha passert store deler av sin forventede brukstid. Innredningen mangler flere av de bruksfunksjonene og løsninger som normalt forventes på et moderne kjøkken, herunder både praktiske detaljer, teknisk utforming og funksjonalitet som tilrettelegger for effektiv og trygg daglig bruk. Overflater, skap, skuffer og beslag viser tegn til alder og slitasje, og utformingen vurderes å være lite tilpasset dagens standard for ergonomi, arbeidsflyt og oppbevaringsmuligheter. Dette medfører at innredningen fremstår som teknisk og funksjonelt utdatert sammenlignet med hva som anses som vanlig i dagens boliger.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Konsekvensen av dette er at kjøkkenet kan ha redusert brukskvalitet, mindre hensiktsmessig arbeidsplassering og begrenset funksjon sammenlignet med moderne løsninger. Det kan også oppstå et økt behov for vedlikehold på grunn av aldrende materialer og beslag. Tiltak vil typisk omfatte utskifting av hele eller deler av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjon, moderne standard og bedre utnyttelse av plassen. På kort sikt kan enkelte justeringer, overflatebehandling eller utskifting av enkle komponenter være til hjelp, men full utskifting vurderes ofte som mest hensiktsmessig når innredningen har nådd denne alderen og funksjonaliteten er begrenset.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet er kun utstyrt med kullfilterventilator, og det foreligger ikke andre mekaniske eller forserte avtrekksløsninger fra kokesonen. Kullfilterventilator bidrar kun til sirkulasjon og rensing av luften lokalt, men sørger ikke for effektiv borttransport av fukt, os eller matlukt ut av boligen. Løsningen tilfredsstiller derfor ikke dagens forventninger til ventilasjon av kjøkken, hvor det normalt forutsettes et avtrekk som fører luft til det fri. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til redusert luftkvalitet, økt fuktbelastning og mindre effektiv fjerning av partikler fra matlaging.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Konsekvensen av manglende avtrekk er at fukt og os fra matlaging blir værende lenger i inneluften, noe som over tid kan medføre dårligere inneklima samt økt risiko for slitasje og misfarging på overflater. Det kan også gi opplevelsen av et mindre funksjonelt kjøkkenmiljø. Tiltak kan innebære etablering av et mekanisk avtrekk ført ut av bygget dersom konstruksjon og tekniske forhold tillater det. Dersom dette ikke er mulig, kan oppgradering til en mer effektiv resirkulasjonsløsning være et midlertidig alternativ, men vil ikke gi samme luftkvalitet som et fullverdig avtrekk til det fri.

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

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og enkel servant på vegg.
Gulvet har laminat og vegger har våtromstapet.
Naturlig avtrekk via felles kanaler.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Toalettrommet har kun naturlig avtrekk, noe som innebærer at luftutskiftningen er avhengig av vindforhold, temperaturforskjeller og trykkvariasjoner. Dette gir en ustabil og ofte utilstrekkelig ventilasjonsfunksjon sammenlignet med mekaniske systemer. I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for at rommet skal kunne vurderes med tilstandsgrad 0 eller 1, og dagens løsning avviker derfor fra gjeldende standard for ventilasjon i sanitærrom. Manglende mekanisk avtrekk gjør at fukt, lukt og forurensninger ikke fjernes effektivt, noe som kan påvirke både komfort og den byggfysiske funksjonen over tid.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Konsekvensen av at toalettrommet kun har naturlig avtrekk er økt risiko for dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og potensielle luktproblemer, som over tid kan bidra til muggvekst, forringet innemiljø og redusert brukskvalitet. Tiltak som anbefales er etablering av et mekanisk avtrekkssystem i tråd med kravene i NS 3600, slik at luftutskiftningen blir stabil og forutsigbar. Det bør samtidig kontrolleres om eksisterende åpninger og lufttilførsel er dimensjonert riktig for å understøtte et mekanisk avtrekk.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern. Det er ikke besiktiget i rørskap.









TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avdekket at de innvendige avløpsledningene har passert mer enn halvparten av forventet teknisk brukstid. Dette innebærer at ledningene befinner seg i en fase hvor normal aldring, materialtretthet og begynnende korrosjon eller deformasjon erfaringsmessig kan forekomme. Selv om anlegget fortsatt er funksjonelt, medfører den høye alder at tilstanden ikke lenger kan anses som forutsigbar, og risikoen for lekkasjer, tilstoppinger eller brudd øker etter hvert som ledningenes restlevetid reduseres.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Konsekvensen av at avløpsledningene har overskredet vesentlig del av sin forventede brukstid er økt sannsynlighet for driftsproblemer og potensielle skader, som kjelleroversvømmelser, fuktskader eller påfølgende bygningsmessige og hygieniske utfordringer. For å redusere risiko anbefales det å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering, som kan omfatte kamerainspeksjon eller andre relevante tester for å fastslå faktisk tilstand og eventuelt behov for utskifting. Videre bør det utarbeides en plan for fornyelse eller utskifting basert på funn, og eventuelle identifiserte skader eller svakheter må håndteres innen rimelig tid for å sikre trygg og stabil drift av avløpssystemet.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid for varmesentralen er passert. Når tekniske varmeinstallasjoner når en høy alder, øker risikoen for svekkede komponenter, redusert driftssikkerhet og gradvise funksjonssvikt. Eldre varmesentraler kan få problemer med blant annet sirkulasjonspumper, ventiler, varmevekslere og styringssystemer, noe som ofte gir økt energiforbruk, dårligere regulering og risiko for temperatursvingninger i bygget. Over tid kan også tæringsskader, lekkasjer eller driftsstopp oppstå uten forvarsel, noe som kan medføre både følgeskader og kostbare akutte reparasjoner. Dersom forholdet ikke følges opp, kan et plutselig havari føre til bortfall av varme- og varmtvannsforsyning samt betydelige kostnader ved utskiftning under tidspress.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltaket består i å utføre en helhetlig teknisk gjennomgang av varmesentralen, inkludert kontroll av komponenter som pumper, ventiler, varmevekslere, ekspansjonssystem og automatiske styringer. Basert på funn fra gjennomgangen bør det utarbeides en plan for nødvendig service, oppgraderinger eller utskiftning av komponenter som viser tegn til slitasje eller redusert funksjon. Det anbefales å etablere en vedlikeholdsstrategi som tar høyde for varmesentralens alder, slik at man kan planlegge eventuell utskiftning i god tid og unngå driftsstans og uforutsette kostnader.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmtvannsanlegget er passert. Når et varmtvannsanlegg når en høy alder, øker risikoen for redusert driftssikkerhet som følge av slitasje på viktige komponenter som beredere, ventiler, pumper, varmeelementer og styringssystemer. Eldre anlegg kan få gradvis svekket kapasitet, lengre oppvarmingstid og dårligere energieffektivitet, samtidig som risikoen øker for lekkasjer i tanker og rørtilkoblinger på grunn av tæring eller utmatting i materialene. Dersom forholdet ikke følges opp med kontroll og planlagt vedlikehold, kan dette føre til driftsstans, bortfall av varmtvannsforsyning, følgeskader ved lekkasje og potensielt akutte reparasjoner med betydelige kostnader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Tiltaket består i å gjennomføre en teknisk gjennomgang av varmtvannsanlegget for å avdekke slitasje, korrosjon, lekkasjefare og funksjonssvekkelse. Basert på vurderingen bør det utarbeides en plan for service, nødvendig utskiftning av komponenter eller eventuell total utskiftning dersom anlegget nærmer seg slutten av sin reelle levetid. Det anbefales å følge opp regelmessig med kontroll av driftstemperatur, sikkerhetsventiler og eventuelle tegn på vannansamling eller misfarging, slik at potensielle feil oppdages tidlig og uforutsette driftsavbrudd unngås.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert i henhold til NS 3600:2025. Det foreligger ingen registrerte avvik, og anlegget fremstår som funksjonelt ut fra de kontrollene takstmannen har gjennomført. Takstmannen kan ikke utelukke skjulte feil og mangler, da vurderingen er basert på visuell kontroll og fremlagt dokumentasjon.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet er avvik som utgjør en direkte risiko for personskade, brann eller miljøskader. Slike forhold skal identifiseres og beskrives med årsak, konsekvens og nødvendige tiltak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er registrert at det ikke er utført el-kontroll. Manglende periodisk kontroll av det elektriske anlegget innebærer en risiko fordi eventuelle feil, varmgang, løse tilkoblinger eller skader på kabler og installasjoner ikke avdekkes i tide. Uoppdagede feil kan utvikle seg over tid og føre til både funksjonssvikt, økt brannfare og potensielle personskader dersom installasjonen ikke fungerer som forutsatt. Et elektrisk anlegg som ikke er kontrollert i henhold til anbefalt intervall representerer derfor en usikkerhet knyttet til anleggets sikkerhetstilstand og driftssikkerhet, og kan medføre betydelige materielle skader ved et eventuelt havari eller branntilløp.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Tiltaket består i å innhente en autorisert elektroinstallatør for å gjennomføre en komplett el-kontroll av anlegget. Kontrolløren skal gjennomgå tavler, kurser, tilkoblinger, jordingssystem og øvrige komponenter for å avdekke eventuelle feil eller avvik i henhold til gjeldende normer. Basert på kontrollrapporten må nødvendige utbedringer gjennomføres for å sikre at det elektriske anlegget er forskriftsmessig og trygt i bruk. Det anbefales videre å etablere rutiner for regelmessig kontroll i tråd med anbefalte intervaller for å opprettholde sikkerhetsnivået og redusere risiko for fremtidige skader.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

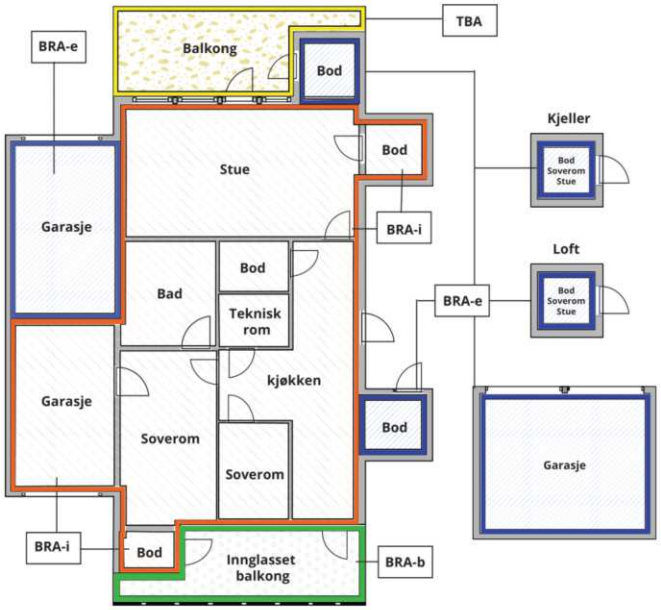
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	84		12	96	
Kjeller		4		4	
SUM	**84**	**4**	**12**		
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Leiligheten ble målt til 83,8m2.
Takhøyde stue ble målt til 2,41m.
Takhøyde bad ble målt til 2,24m.
Innglasset balkong ble målt til 11,6m2.
Innvendig bod ble målt til 2,9m2.

Bod i kjeller ble målt til 3,4m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Vær oppmerksom på at når tegning(er) ikke er fremlagt for takstingeniøren kan det ikke utelukkes ulovligheter som ellers kunne vært avdekket.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	103	25		0	28351.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Maria Dehlis vei 57

Hjemmelshaver
Nedre Haugen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE HAUGEN BORETTSLAG	951554588			Brovold Bjørg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin og barnevennlig beliggenhet i et boligområde på Stovner.
Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon.
I Nærheten er det et godt servicetilbud, inkludert butikker, spisesteder, Alna senter, IKEA Furuset mm.
Det er kort vei til fine turmuligheter i Østmarka.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler på bad.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	18.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	18.03.2026	Dødsbo	Ingen		Nei
Statens Kartverk	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	
2	15.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260114

Selger 1 navn
Ståle Kihle

Gateadresse
Maria Dehlis vei 57

Poststed	Postnr
OSLO	1084

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sverre Andreas Brovold

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørg Brovold

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260114

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.

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 186260114

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

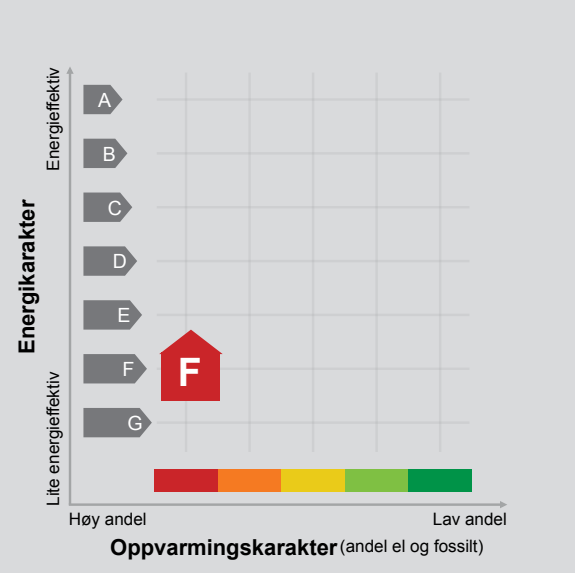
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Kihle	d249e7e8346ae1dea3f23937ed5348931c0657a4	14.04.2026 13:32:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260114

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

ENERGIATTEST

Adresse	Maria Dehlis vei 57
Postnummer	1084
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	103
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80722966
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-215717
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	
BRA:	84
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-en).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maria Dehlis vei 57	80722966	H0101	0	0	18

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

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	84 m²
Totalt BRA	84 m²
Oppvarmet luftvolum	203 m³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,1 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	195,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,37 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,72
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	21.3.2024

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	113,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	180,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 548 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	196,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 406 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	196,07 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 548 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	16 548 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 548 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 9dfd7c85-c834-407d-b140-43b630835769 . Vår ref.: 0434-1-1031 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	951554588
Andelseier:	Brovold, Bjørg
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1031
Adresse:	Maria Dehlis Vei 57, 1084 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	103
Bnr.	25

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 87276469.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vaktmestertjenesten: Furuset Vaktmestersentral tlf 22 16 48 23. Dyrehold: Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde hund eller katt i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Garasje: I borettslaget har de fleste leilighetene garasjeplass. Det er noen få to-roms leiligheter som ikke har plass. Disse kan leie plass av de som ikke har bil. Bod: det følger en bod i alle leilighetene. Leie av ekstra bod må avtales med styret. Parkering: Borettslaget har både uteparkering og garasje. Andelseiere som ønsker å leie p-plass bes kontakte styret, styret@nhbl.no. Meglere bes for øvrig informere andelseiere som disponerer parkeringsplass si opp skriftlig til styret i borettslaget, styret@nhbl.no.Det er 1 måneds oppsigelse fra den 1. i hver måned. Nøkler/Skilt: Nøkler, garasjeåpnere og skilt til ringeklokke og postkasser kan bestilles via styret, styret@nhbl.no. Storstua: kan leies ut til beboere i borettslaget i Maria Dehlis vei 59. Trimmen: I i Maria Dehlis vei 55 er det et trimrom for beboerne. Pris og åpningstider finnes på borettslagets hjemmeside www.nhbl.no/trimmen. Fellesvarmtvann: ja Fellesfyring: nei IN-ordning: nei Lån: Borettslaget har tre lån i OBOS banken (lånnr. 98207985198, 98207985201 og 98207985171) med månedlige forfall. Forsikring: Tryg forsikring polisenr: 727646 Kabel TV: GET Hjemmeside: www.nhbl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207985198
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	55 412 885,00

Innfrielsesdato:	30.03.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207985201
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	8 052 538,00
Innfrielsesdato:	30.05.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208247131
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	80 353 433,00
Innfrielsesdato:	30.09.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208706519
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,80%
Restsaldo	3 500 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 763,30,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	8 763,30	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	548,-
Fradragsberettigede kostnader:	31 980,-
Annen formue:	6 626,-
Gjeld:	606 071,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207985198
Restsaldo:	232 679,69
Kapitalkostnader:	1 359,97
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207985201

Restsaldo:	33 803,02
Kapitalkostnader:	197,03
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208247131
Restsaldo:	337 431,87
Kapitalkostnader:	1 911,08
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208706519
Restsaldo:	14 697,88
Kapitalkostnader:	84,00
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 618 612,46,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Zaffer Ali Khan, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: nedrehaugen@styrerommet.no

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 434

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/434

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700
7. Installasjon av varmepumpe på balkong
8. Plante flere trær og busker I borettslaget
9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bentelill Sandberg og Sara Arooj Saleem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390,000 (uendret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390,000 Kroner.

Sak 6

Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Forslag fremmet av:
Ingrid Rasmussen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I husordensreglene står det at det skal være ro i leiligheten mellom kl 22:00 og 07:00. Jeg foreslår at man legger til noe slikt: «vaskemaskiner skal ikke brukes i dette tidsrommet». Sentrifugeringen er støyende

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot). Samtidig kan styret publisere et råd på Vibbo om å unngå bruk av vaskemaskin på kvelden.

Forslag til vedtak

Forbud mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Sak 7

Installasjon av varmepumpe på balkong

Forslag fremmet av:
Ingrid Rasmussen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Strømforbruk og pris er en utfordring for tiden. Jeg foreslår at det skal godkjennes at man får lov å innstallere varmepumpe i leiligheten.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Forslag vedtas. Styret støtter dette forslaget og vil hente inn tilbud fra ulike firmaer etter årsmøtet. Styrets innstilling er at de nåværende varmepumpene, som er av moderne kvalitet, lager mye mindre støy enn de eldre modellene. I tillegg kan de bidra til besparelser på strømregningen og er mer miljøvennlige.

Det blir også lagt vekt på å engasjere flere fagfolk for å kartlegge alle relevante aspekter knyttet til installasjon og drift av de nye varmepumpene. Dette inkluderer en grundig vurdering av bygningens akustikk, strukturelle forhold, og eventuelle konsekvenser for inneklimaet.

Forslag til vedtak

Det blir tillat å montere varmepumpe i balkong

Sak 8

Plante flere trær og busker I borettslaget

Forslag fremmet av:
Helene Charlotte Hafsmo (MD 59)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kan det plantes flere trær og busker i borettslaget? Det har en naturlig støydempende og temperatur-regulerende effekt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Styret mener at dette ikke er en sak for generalforsamlingen, og ønsker å foreta en vurdering basert på borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Plante flere trær og busker I borettslaget

Sak 9

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Nedre Haugen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gudny Unhjem

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Faiz Alam
- May Anita Bang

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Morris
- Cecilie Larsen
- Sara Arooj Saleem

Sak 11

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Gudny Unhjem

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Faiz Alam
- May Bang

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Enes Kadragic
- Ingrid Rasmussen
- Sami Meliqi

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Gudny Unhjem | Maria Dehlis Vei 59

Nestleder: Mohammed Faiz Alam | Maria Dehlis Vei 53 A

Styremedlemmer:

Raees Abbas | Maria Dehlis Vei 49 B

Janne Aaserød | Maria Dehlis Vei 57

Bjørn Anders Berven | Maria Dehlis Vei 57

Varamedlemmer

Cecilie Ariane Larsen | Maria Dehlis Vei 45

Mike Vikan Bang | Maria Dehlis Vei 57

Sara Arooj Saleem | Maria Dehlis Vei 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Raees Abbas | Maria Dehlis Vei 49 B

Varadelegert: Mohammed Faiz Alam | Maria Dehlis Vei 53 A

Valgkomiteen

Ingrid Rasmussen | Maria Dehlis Vei 53 B

Enes Kadragic | Maria Dehlis Vei 53 B

Anita Simonsen Morris | Maria Dehlis Vei 51 B

Delegert til Furuset Vaktmestersentral

Delegert: Gudny Unhjem | Maria Dehlis Vei 59

Varadelegert: Raees Abbas | Maria Dehlis Vei 49 B

Generelle opplysninger om Nedre Haugen borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

Nedre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951554588, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Maria Dehlis Vei 45-59

Gårds- og bruksnummer: 103 | 25

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nedre Haugen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt 9 styremøter, i tillegg til 2 arbeidsmøter i forbindelse med utsending av informasjonsnyhetssaker til beboerne og utarbeidelse av sakspapirer til ordinær generalforsamlinger.

I forbindelse med nedleggelsen av FVS, samt ulike vedlikeholdsprosjekter og forprosjekter, har styremedlemmer deltatt i en rekke prosjektmøter og befaringer i borettslaget. I tillegg har styret besvart over 2500 henvendelser i form av meldinger, e-poster og telefonanrop.

Fra og med 1. mai har styret inngått en ny avtale med Høybråten Rørleggerservice. Samtidig avsluttes samarbeidet med Ringside på samme dato.

Furuset Vaktmester Sentralen (FVS) planlegges nedlagt fra 1. mai. Fra samme dato vil Frode Gran Service AS ta over ansvaret for vaktmestertjenestene. Når skriftlig avtalen med Frode Gran er signert, vil ytterligere informasjon bli publisert både på Vibbo og på Styretavla.

For litt historikk kan det nevnes at Styret, sammen med flere borettslag, valgte å nedlegge FVS grunnet økonomiske og noen praktiske utfordringer. Nedleggelsen av FVS kan medføre kostnadsbesparelser i fremtiden, noe som vil være til fordel for borettslaget. Styret har jobbet hardt med denne prosessen og gjennomført møter med advokater, fagfolk og andre relevante aktører for å sikre en smidig overgang.

Styret har hatt stort fokus på økonomien i 2024 og har spart flere hundre tusen kroner ved å forhandle eksisterende og nye avtaler på en fornuftig måte. Tiltakene har betraktelig styrket økonomiske situasjonentil borretslaget. Blant de viktigste prosjektene styret har jobbet med i 2024, er Informasjonsskjermene fra Styretavla, oppsigelsen av avtalen med Ringside, installasjon av vannmålere og utvidelse av kameraovervåkingen i borettslaget.

Husleieøkning fra. 1. januar 2024 var på 20%. Styret planlegger ikke med ytterligere husleieøkningen i løpet av 2025.

I forbindelse med etablering av nye takvannsstammer en justering i felleskostnadene kan ikke utelukkes helt. Det er imidlertid viktig å understreke at styret foreløpig ikke har konkrete opplysninger om prosjektets omfang, og derfor kan det ikke gis noen spesifikke detaljer på nåværende tidspunkt.

Det vises for øvrig til historisk oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget i tabellen lenger bak i sakspapirene.

Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseierne

Styret gikk over til OBOS-løsningen Vibbo i 2020 for informasjon og dialog med andelseierne. Styret legger all informasjon og nyhetssaker til beboerne på Vibbo. Etter montering av digitale informasjonsskjermer fra Styretavla i oppgangene, vil alle nyheter og annen nyttig informasjon bli publisert direkte på skjermene.

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere

Fra 1. April, avtalen med Bomiljøvakten er avsluttet. Ved tilfeller av støy eller forstyrrelser oppfordres beboere til å ta direkte kontakt med naboen for å løse situasjonen på en vennlig og konstruktiv måte. Det vil bli vurdert hvordan eventuelle fremtidige behov rundt konflikthåndtering kan ivaretas på best mulig måte. Styret vil jobbe med å utarbeide nye rutiner for å håndtere slike situasjoner.

Kurs og seminarer

Styret har deltatt på flere webinarer/kurs i regi av Obos for å drive bedre styrearbeid. Mange av webinarene har vært gratis.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

HMS-ansvarlige i styret gjennomfører HMS-runde i alle blokkene minst 1 i året.

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

- Etablering av nye takvannsstammer, tilkoples eksisterende taksluk (planlegger I 2025).

- Rehabilitering / vedlikehold av tilfluktsrom

- Tilfluktsrommet er plassert i MD 57. Etter dialog med Sivilforsvaret har vi fått bekreftet at rommet er registrert hos dem, og at det er vårt ansvar å sørge for at det er funksjonelt og klart til bruk. Representanten opplyste også at tilfluktsrommet skal kunne romme alle i borettslaget, basert på en beregning av 0,6 kvadratmeter per person.

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**535 863**	**3 275 754**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 309 182	-19 989 594
Tilbakeføring av avskrivning	15	320 399	500 244
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-9 713 640
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-657 658
Tillegg for nye langsiktige lån		0	111 558 295
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 495 343	-84 443 313
Innsk. øremerk. bankkto		-2 424	-5 993
Reduksjon langsiktig fordring		72 216	72 216
Endring egenkapital i fellesanlegg		61 915	-60 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 265 944**	**-2 739 891**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 801 807**	**535 863**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 382 255	1 945 881
Kortsiktig gjeld	-580 448	-1 410 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 801 807**	**535 863**

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 962 118	19 606 742	23 969 000	23 975 000
Ladeinntekter EL-bil		269 829	237 347	0	220 000
Andre inntekter	3	128 679	477 018	0	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 360 626**	**20 321 106**	**23 969 000**	**24 295 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 438	-63 821	-70 126	-71 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-320 399	-500 244	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-271 555	-257 890	-273 400	-287 000
Konsulenthonorar	7	-124 567	-50 003	-65 000	-65 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-2 479 704	-24 123 617	-2 821 000	-2 337 000
Forsikringer		-933 789	-975 702	-1 000 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 247 603	-2 503 619	-2 922 000	-3 331 200
Kostnader sameie	14	-1 372 190	-1 337 164	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 447 287	-1 887 949	-2 200 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 266 345	-1 209 041	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-1 042 074	-941 619	-1 020 500	-1 028 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 045 525**	**-34 311 242**	**-13 931 626**	**-13 232 200**
DRIFTSRESULTAT		**12 315 101**	**-13 990 136**	**10 037 374**	**11 062 800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 084	223 311	0	0
Finanskostnader	12	-8 070 004	-6 222 769	-8 181 414	-7 949 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-8 005 920**	**-5 999 458**	**-8 181 414**	**-7 949 000**
ÅRSRESULTAT		**4 309 182**	**-19 989 594**	**1 855 960**	**3 113 800**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-19 989 594		
Reduksjon udekket tap		4 309 182	0		

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 839 730	40 100 000
Rehabilitering		0	28 739 730
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	753 198	815 113
Andre varige driftsmidler	15	1 300 681	1 621 080
Aksjer og andeler	16	17 000	17 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 400	63 358
Langsiktige fordringer	17	547 484	619 700
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 479 042**	**72 875 530**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	887 957	94 386
Driftskonto OBOS-banken		1 806 896	1 678 653
Sparekonto OBOS-banken		571 795	60 264
Innestående i andre banker		115 605	112 577
SUM OMLØPSMIDLER		**3 382 255**	**1 945 881**
SUM EIENDELER		**75 861 297**	**74 821 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	19	-80 199 150	-84 508 332
SUM EGENKAPITAL		**-80 173 050**	**-84 482 232**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	147 035 417	149 530 760
Borettsinnskudd	21	8 306 900	8 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	22	111 583	55 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		**155 453 900**	**157 893 625**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		534 085	728 303
Skyldige offentlige avgifter	23	318	111
Påløpte renter		43 789	465 352
Påløpte avdrag		0	215 462
Annen kortsiktig gjeld	24	2 256	790
SUM KORTSIKTIG GJELD		**580 448**	**1 410 018**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**75 861 297**	**74 821 411**
Pantstillelse	25	161 018 200	161 018 200
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856

Oslo, 07.04.2025
Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem	Janne Aaserød	Raees Abbas
Faiz Alam	Bjørn Anders Berven	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 849 148
Ekstra kjellerbod	91 050
Leietillegg for påbygg	10 920
Parkeringsleie	8 000
Diverse	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 965 118**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**23 962 118**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	103 656
Viderefakturert kostnad	14 699
Bodleie	10 325
SUM ANDRE INNTEKTER	**128 679**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 800
Påløpte feriepenger	-2 256
Arbeidsgiveravgift	-58 382
SUM PERSONALKOSTNADER	**-79 438**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS	-41 203
OBOS Prosjekt AS	-83 364
SUM KONSULENTHONORAR	**-124 567**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-564 415
Drift/vedlikehold VVS	-814 538
Drift/vedlikehold elektro	-44 032
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 997
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-108 028
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-101 079
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 479 704**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 381 790
Renovasjonsavgift	-865 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 247 603**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-88 612
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 375
Diverse leiekostnader/leasing	-8 092
Verktøy og redskaper	-25 864
Driftsmateriell	-24 642
Vakthold	-390 199
Renhold ved firmaer	-431 095
Andre fremmede tjenester	-5 072
Trykksaker	-29 331
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 444
Andre kontorkostnader	-7 721
Telefon, annet	-6 033
Porto	-1 200
Gaver	-1 057
Bank- og kortgebyr	-5 106
Velferdskostnader	-1 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 042 074**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 955
Andre renteinntekter	39 672
SUM FINANSINNTEKTER	**64 084**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 115 019
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-453 049
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 501 685
Renter på leverandørgjeld	-251
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 070 004**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1978	40 100 000
Tilgang 2023	28 739 730
SUM BYGNINGER	**68 839 730**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.103/bnr.25
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar
Selskapet eier 13,57 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Boder		
Tilgang 2016	101 272	
Tilgang 2017	16 497	
Avskrevet tidligere	-117 768	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	2 357 913	
Avskrevet tidligere	-2 357 912	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	188 890	
Avskrevet tidligere	-113 334	
Avskrevet i år	-37 778	
		37 778
Søppelhus		
Tilgang 2013	2 006 473	
Tilgang 2017	104 000	
Avskrevet tidligere	-2 079 270	
Avskrevet i år	-31 202	
		1
Varmepumpe		
Tilgang 2018	531 870	
Tilgang 2019	549 421	
Avskrevet tidligere	-679 101	
Avskrevet i år	-120 624	
		281 566
Varmepumpe nr. 2		
Tilgang 2022	650 295	
Avskrevet tidligere	-130 058	
Avskrevet i år	-65 029	
		455 208
Varmepumpe nr. 3		
Tilgang 2023	657 658	
Avskrevet tidligere	-65 766	

Avskrevet i år	-65 766	
		526 126
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 300 681**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-320 399**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Gransdalen 29 AS. Denne investeringen
er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer: 142 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 17 000
Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Gransdalen 29 AS	547 484
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**547 484**

NOTE: 18
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuddsbetalte kostnader	197 855
Oslo kommune Innkrevingsetaten (kreditnota)	690 102
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**887 957**

NOTE: 19
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2021	-60 896 830	
Nedbetalt tidligere	3 147 431	
Nedbetalt i år	1 021 566	
		-56 727 833
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2021	-8 841 047	
Nedbetalt tidligere	453 078	
Nedbetalt i år	146 633	
		-8 241 336
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 28 år.		
Opprinnelig 2023	-83 508 295	
Nedbetalt tidligere	114 903	
Nedbetalt i år	1 327 144	
		-82 066 248
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-147 035 417**

NOTE: 21
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-8 183 300
Økt 2019	-88 700
Økt 2000	-34 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 306 900**

NOTE: 22
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-111 583
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-111 583**

NOTE: 23
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-318
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-318**

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 256
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 256**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	147 035 417
TOTALT	**155 342 317**

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

Bygninger	68 839 730
Tomt	899 549
TOTALT	**69 739 279**

Til generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

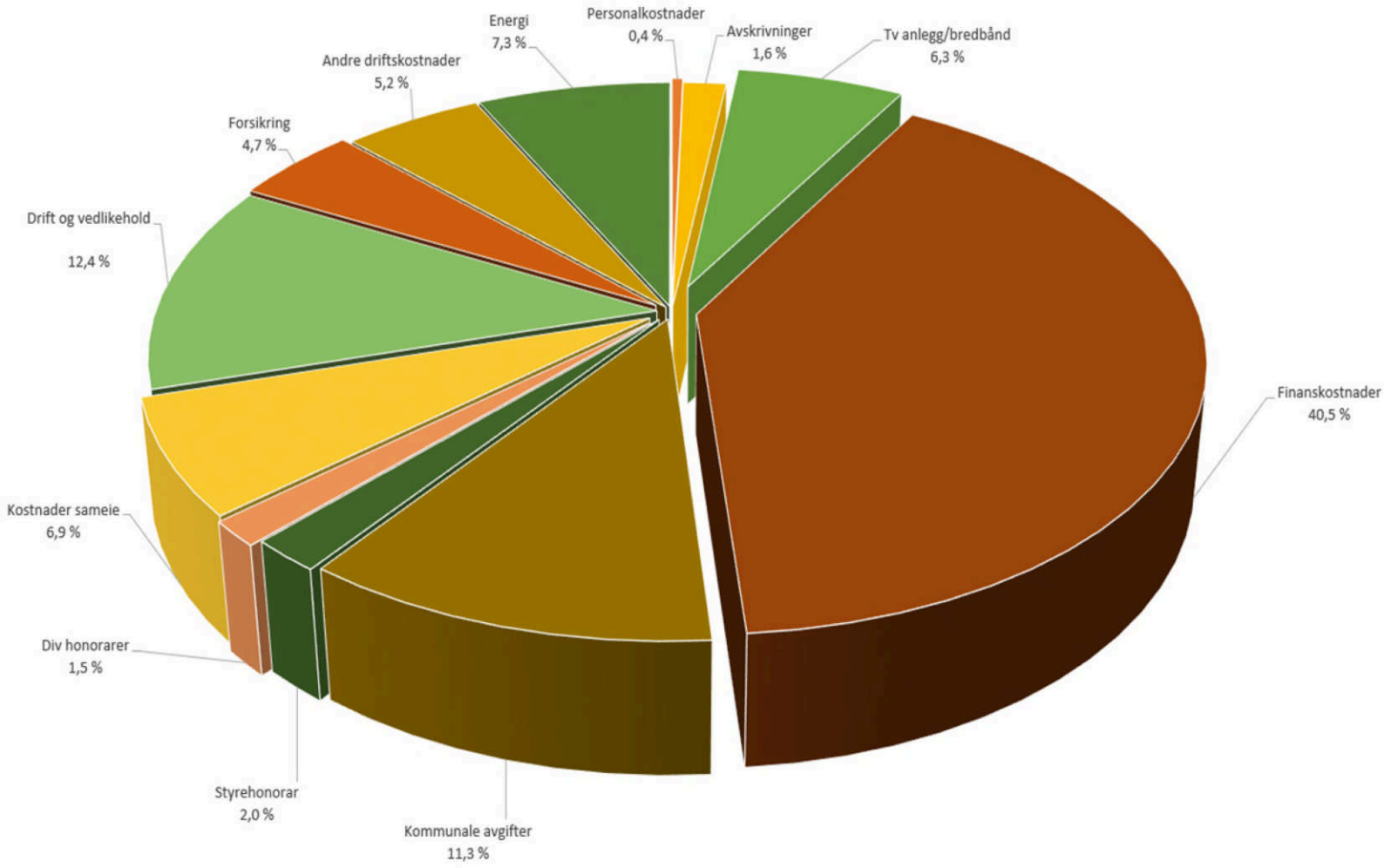
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Kostnadsdiagram



Boligomsetning 2024

Antall soverom	Antall solgt	Gjennomsnittspris
1	3	Kr. 3.222.767
2	4	Kr. 3.494.260
3	5	Kr. 4.045.148

Solgt	Fellesgjeld	Totalpris	Antall soverom
16.08.2024	496 042	3 046 042	1
14.08.2024	620 978	3 270 978	2
09.08.2024	650 243	4 675 243	3
08.07.2024	646 588	4 046 588	3
08.07.2024	505 532	3 355 532	2
28.06.2024	496 042	3 196 042	1
27.05.2024	606 011	3 836 011	3
29.04.2024	606 898	3 606 898	3
29.04.2024	476 217	3 426 217	1
25.04.2024	609 358	3 604 358	2
28.02.2024	626 173	3 746 173	2
22.01.2024	661 000	4 061 000	3

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.25
Selskapsnummer: 434 **Selskapsnavn:** NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bentelill Sandberg og Sara Arooj Saleem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 390,000 Kroner.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Forbud mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Installasjon av varmepumpe på balkong

Det blir tillat å montere varmepumpe i balkong

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Plante flere trær og busker I borettslaget

Plante flere trær og busker I borettslaget

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Gudny Unhjem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Faiz Alam
- [ ] May Anita Bang

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anita Morris
- [ ] Cecilie Larsen
- [ ] Sara Arooj Saleem

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Gudny Unhjem

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Faiz Alam
- [ ] May Bang

Sak 12 Valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Enes Kadragic
- [ ] Ingrid Rasmussen
- [ ] Sami Meliqi

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 951554588
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 124.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bentelill Sandberg og Sara Arooj Saleem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **100**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **92**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390,000 (uendret).

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 390,000 Kroner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **85**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Fremmet av: Ingrid Rasmussen

I husordensreglene står det at det skal være ro i leiligheten mellom kl 22:00 og 07:00. Jeg foreslår at man legger til noe slikt: «vaskemaskiner skal ikke brukes i dette tidsrommet». Sentrifugeringen er støyende

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken forkastes (Mot). Samtidig kan styret publisere et råd på Vibbo om å unngå bruk av vaskemaskin på kvelden.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **60**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Installasjon av varmepumpe på balkong

Fremmet av: Ingrid Rasmussen

Strømforbruk og pris er en utfordring for tiden. Jeg foreslår at det skal godkjennes at man får lov å innstallere varmepumpe i leiligheten.

Styrets innstilling
Styrets innstilling: Forslag vedtas. Styret støtter dette forslaget og vil hente inn tilbud fra ulike firmaer etter årsmøtet. Styrets innstilling er at de nåværende varmepumpene, som er av moderne kvalitet, lager mye mindre støy enn de eldre modellene. I tillegg kan de bidra til besparelser på strømregningen og er mer miljøvennlige.

Det blir også lagt vekt på å engasjere flere fagfolk for å kartlegge alle relevante aspekter knyttet til installasjon og drift av de nye varmepumpene. Dette inkluderer en grundig vurdering av bygningens akustikk, strukturelle forhold, og eventuelle konsekvenser for inneklimaet.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **56**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Plante flere trær og busker I borettslaget

Fremmet av: Helene Charlotte Hafsmo (MD 59)

Kan det plantes flere trær og busker i borettslaget? Det har en naturlig støydempende og temperatur-regulerende effekt.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Styret mener at dette ikke er en sak for generalforsamlingen, og ønsker å foreta en vurdering basert på borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **74**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Nedre Haugen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis

anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **57**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Gudny Unhjem (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gudny Unhjem

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Faiz Alam (54 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Faiz Alam
May Anita Bang

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Larsen (78 stemmer)
Anita Morris (66 stemmer)
Sara Arooj Saleem (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cecilie Larsen
Anita Morris
Sara Arooj Saleem

11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Gudny Unhjem (89 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gudny Unhjem

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Faiz Alam (56 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Faiz Alam
May Bang

12. Valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Enes Kadragic (73 stemmer)
Sami Meliqi (81 stemmer)
Ingrid Rasmussen (88 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Enes Kadragic
Sami Meliqi
Ingrid Rasmussen

Møteleder: Zaffer Khan /s/
Protokollvitne: Bentelill Sandberg /s/
Protokollvitne: Arooj Saleem

Vedtekter

for Nedre Haugen Borettslag org nr 951554588

vedtatt på generalforsamling den 3. mai 2006
endret på generalforsamling den 24. mai 2012
endret på generalforsamling den 23. mai 2013
endret på generalforsamling den 02. april 2020
endret på generalforsamling den 11. mai. 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Nedre Haugen Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styreleder og 1 styremedlem velges i oddetalls år og øvrige styremedlemmer i partalls år.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 4. juni 1985, endret på ordinær generalforsamling 5. juni 1990, 29. mai 1991, 26. mai 1992, 15. september 1993, 8. juni 1994, 31. mai 1995, 8. mai 2000, 6. mai 2002, 6. mai 2010, 19. mai 2011, 23. mai 2013, 30. april 2019, 2. april 2020, 29. april 2021, 14.05.2022, 02.05.2024

Nedre Haugen borettslag er et andelslag hvor beboerne i fellesskap - ikke OBOS - er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i stand. Alle utgifter som påføres borettslaget, må dekkes av husleieinntektene.

Husordensreglene inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud, men regler som skal sikre alle beboere orden, ro og trivsel i hjemmet og på borettslagets område.

Se til at også deres gjester tar hensyn til disse regler.

BRUK AV LEILIGHET OG RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22:00 til kl 07:00.

Det oppfordres til at beboerne tar hensyn til naboene og unngår å lage unødvendig og urimelig støy/bråk. Om sommeren er det viktig at en ikke har så høy lydstyrke på TV, radio, musikkanlegg osv. når en har åpne dører og vinduer. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

Banking og boring er ikke tillatt før kl 08:00 mandag til lørdag og etter kl 20:00 mandag til fredag, og ikke etter kl 18:00 på lørdag. Nabovarselskjema ligger på Vibbo og i plastmappe på døra til styrerommet i MD 59.

Pigging av gulv/vegger kan bare foregå mandag til fredag fra kl 09:00 til kl 16:00, og ikke på lørdag og søndag. Det kan bare pigges sammenhengende i 2 timer, for så en halv times pause.

Søndager/ hellig- og høytidsdager skal det være alminnelig ro i leiligheten.

Med hellig- og høytidsdager menes følgende dager: 1. nyttårsdag (1. januar), skjærtorsdag, langfredag, påskeaften (etter kl 16:00), 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, Kristi himmelfartsdag, 17. mai, pinseaften (etter kl 16:00), 1. pinsedag, 2. pinsedag, julaften (24. desember, hele dagen), 1. juledag (25. desember), 2. juledag (26. desember), nyttårsaften 31. desember, etter kl 16:00).

Sang- og musikkøvelser er ikke tillatt i tidsrommet fra kl 20:00 til kl 09:00 og ikke på søndager, hellig- og høytidsdager. Sang- og musikkundervisning kan bare foregå etter styrets tillatelse og med samtykke fra beboere som kan sjeneres.

God bokultur er:

- at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som kan medføre noe støy – mer enn alminnelig og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.

- at man utviser mest mulig hensyn ved banking, boring, pigging og liknende ved oppussing, vedlikehold osv.

- at man henger opp nabovarsel i oppgangen før støyende oppussing starter med tidspunkter når arbeidet vil foregå.

BALKONGER OG VINDUER

Balkonger, vindusrammer og liknende inngår som en del av fasaden, og kan ikke males eller forandres uten tillatelse fra styret.

Markiser kan monteres i leiligheter på bakkeplan. Markiser oppover i etasjene må være av en type som er godkjent av styret. Før bestilling og montering av markiser, må andelseier få markisetype og farge godkjent av styret.

Det er bare lov å bore i taket på balkongen med små bor og ikke lengre enn maks 5cm, ellers kan en bore hull i gulvet i balkongen over og ødelegge gulvbelegget.

Det er ikke lov å montere fliser på gulvet (dekket) på balkongene, da fliselim vil ødelegge gulvbelegget på balkongene. Bare løse gulvplater, kunstgress og tepper er lov å legge på gulvet på balkongene.

Det er ikke lov å helle ut vann på gulvet på balkongene, da vannet vil renne ned til balkongen under. Vasking av balkongene må skje med bruk av lite vann.

Balkonger skal ikke brukes som lagringsplass over lengre tidsrom. Kjellerbodene er ment å brukes til oppbevaring. Borettslaget har ekstra bod til utleie kun for beboere. Disse kan ikke leies ut til andre utenfor borettslaget.

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

Innglasset balkong er fortsatt et uterom, og regnes som sekundærrom (S-rom), da det er smale lufteåpninger mellom glasslamellene. Innglassingen må være lukket når en forlater leiligheten og ved dårlig vær, da glassene i åpen posisjon kan bli skadet av kraftige vindkast.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser på utsiden av balkongene. Småvask kan tørkes på balkongen når det benyttes lave tørkestativer. Det er ikke tillatt å henge, riste eller lufte tepper og tøy utover balkongkanten. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper ut fra balkongen. Høylytt spilling av musikk er forbudt.

LUFTING OG BEHANDLING AV TEKNISK UTSTYR

Det er ikke tillatt å lufte gjennom entrédøren, dette er for å unngå at eventuell matlukt kommer ut i oppgangen. Det anbefales å «sjokklufte» via vinduer et par ganger hver dag.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet og ikke luftes slik at dette medfører ulemper og unormale temperaturforhold i leiligheten. Det skal være panelovner under vinduene, og spalteventiler i overkant av vinduene skal alltid stå åpne for å hindre fukt- og råteskader i leiligheten.

Innerdører skal ha en åpning mellom karm og dør for å få sirkulasjon av luft i leiligheten. Denne spalten bør være på minimum 3 cm i hele dørens bredde. Når andelseiere bytter innerdører, må de nye innerdørene ha flat terskel under døren og med minimum 3 cm spalte (åpning) mellom dør og terskel.

Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanalene er forbudt. Ventilatorvifte på kjøkkenet må ha kullfilter og må ikke koples til avtrekksventilen.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettet (f.eks. fyrstikker, sanitetsbind, matolje, bleier, tørkepapir og munnbind). I størst mulig grad må beboere unngå å helle fett/olje i vasken eller i toalettet. Store mengder olje/fett has i lukket beholder (melkekartong/flaske med kork) og kastes i restavfall, små mengder fett tørkes opp med tørkepapir og kastes i matavfall.

Det er ikke lov å skylle redskaper brukt til betong, flislegging og maling i vasker og toalett, da det kan føre til tette rør. Disse redskapene må rengjøres ute. Det finnes utekraner rundt om i borettslaget, f.eks. ved vaktmesterkontoret i MD 57 TV, fiber og bredbånd: Skader oppstått ved bruk av uoriginale tilkoplingskabler til antenneuttak eller feilmontering av disse, kan ikke belastes borettslaget. Feil ved fellesanlegget meldes direkte til leverandør.

SKADER

Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes familie bli gjort økonomisk ansvarlig etter skadeserstatningsloven av 13.06.1969.

UTEOMRÅDET, LEK OG BALLSPILL

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fuglene på borettslagets område. Dette trekker duer, rotter og mus til eiendommen.

Grøntanlegget med plener og beplantninger er felles eiendom og vedlikeholdet bekostes av borettslaget. Bruksplener skal brukes med forsiktighet. Sykling på borettslagets plener er ikke tillatt.

Enhver skal bidra til å verne borettslaget ved å bl.a. se til at barna følger gjeldende regler om lek og ballspill. Fotballspilling på borettslagets plener, i gårdsrommet/tunet og mot blokkene er forbudt. Ballspilling kan foregå på grusbanen nedenfor MD 51. Lekeplassen i borettslaget stenger kl. 21:00. Dette gjelder hver dag hele året.

GRILLING

Grilling på balkongene er tillatt under forutsetning av at man tar hensyn til naboene. Grilling med kull på terrasse og balkong er totalt forbudt i henhold til brannforskriftene. Godkjente typer er gass- eller elektrisk grill.

Vis hensyn til andre beboere/naboer knyttet til allergi/astma og andre luftveissykdommer.

POSTKASSER, INNGANGSDØRER M.M.

Andelseierne skal sørge for at skilter til postkasser, ringetablåer og inngangsdører til leilighetene er i orden. Nye navneskilt på postkassene bestilles hos styret pr epost, på Vibbo eller på styrevakt i styrerommet i MD 59.

Inngangsdørene og andre dører til fellesområdene skal alltid holdes lukket og låst.

Barn må ikke overlates nøkler til borettslagets eiendom. Det skal ikke tennes mer lys enn nødvendig på disse steder, og lyset slukkes etter bruk.

TRAPPER, HEISER, OPPGANGER OG KJELLERE

Røyking og bruk av åpen flamme i trapper, heiser, oppganger og kjellere er ikke tillatt.

Sykler og barnevogner skal settes på de anviste plasser (fellesbod, sykkelrom og barnevognrom).

Søppel, private gjenstander o.l. skal aldri plasseres i fellesarealene, oppganger eller kjellere. Dette er i strid med pålagte HMS-krav og brannforskrifter. Ved offentlig kontroll kan dette medføre store økonomiske utgifter/bøter for borettslaget.

Inngangspartiene, trapper og kjellerganger må ikke brukes som leke- eller oppholdsrom. Det er ikke tillatt å la barn være alene i kjellerrom.

AVFALL

Borettslaget har kildesortering av avfall. Beboerne er forpliktet til å følge de sorteringsregler kommunen pålegger. Borettslaget har nedgravde avfallsbrønner rundt i borettslaget som skal benyttes.

MD 45, 47 og 49 bruker avfallsbrønnene ved MD 45

MD 51, 57 og 59 bruker avfallsbrønnene ved MD 57

MD 53 og 55 bruker avfallsbrønnene ved MD 55

Papp og kartong må deles opp i mindre biter før kasting i avfallsbrønn for papp og papir, slik at de passer i åpningen og ikke lager blokkering. Dersom det er fullt i tildelte avfallsbrønn, bruk andre avfallsbrønner. Det er ikke lov å sette avfall ved siden av avfallsbrønnene.

BRUKSOVERLATING (FRAMLEIE)

Bruksoverlating må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget og andelseieren måtte få ved han/hennes framleie. Leietakeren må ikke flytte inn før godkjenning fra styret foreligger.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På borettslagets eiendom er det båndtvang hele året.

Beboere kan etter innvilget søknad få anledning til å holde kjæledyr i husstanden under forutsetning av at det foreligger særskilt erklæring om dyrehold, undertegnet av andelseier og dyreeier. Ved undertegning bekrefter de at de har gjort seg kjent med og godtar å følge dyreholdsreglene for borettslaget

Beboere som har kjæledyr på det tidspunkt disse reglene innføres, må også undertegne dyreholdserklæring, og plikter å følge gjeldende regler.

Dyreholdserklæringen er å anse som en del av leiekontrakten. Se Vedlegg 1 Dyreholdserklæring.

REGLER FOR PARKERING OG BRUK AV BIL I BORETTSLAGET

Det er forbudt å parkere på internveiene i borettslaget. Dette gjelder ikke når bilene må kjøres ut av garasjen når den skal feies.

Bommen i borettslaget har betalingssystem der en betaler med kort, det er kun tillatt å parkere 20 minutter inne på tunet.

Dersom en trenger å parkere inne i tunet lenger enn 20 minutter for å laste på eller losse av, henvender en seg til parkeringsselskapet på forhånd for midlertidig parkeringstillatelse for det aktuelle tidsrommet.

Det forutsettes at oppholdet gjøres kortest mulig, at en viser aktsomhet og kjører i gangfart. Enhver ferdsel med bil på internveiene skjer på bilførerens fulle ansvar.

Bruk av bilhorn og rusing av motoren er strengt forbudt. Likeledes å la motoren gå på tomgang.

Parkering av biler skal bare skje på faste plasser. Borettslaget har egen gjesteparkering. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, taxier, varebiler og biler som disponeres av beboere i borettslaget på gjesteparkeringen.

Biler som er lengre enn parkeringsplassene langs veien, må parkeres andre steder. Parkering i strid med disse bestemmelsene og skiltingen på stedet, vil kunne medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Borettslaget har ladestasjon ute med fire stolper og åtte ladepunkter for beboere og gjester ved MD 47. Beboere kan kjøpe brikke av styret som gir rabatt på ladingen. Det er kun én brikke pr leilighet.

Det er ikke tillatt å leke i på parkeringsplassene.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier, da de lett kan bli lekeplass for barn eller ramponert på annen måte. Bilvrak skal ikke hensettes på parkeringsplassene våre.

GARASJEN

Stikkontaktene på veggen i garasjen skal kun brukes til motorvarmer/kupévarmer, støvsuger o.l. Det er strengt forbudt å la ledninger henge løse fra stikkontakten.

Det er lagt opp for el-billading på parkeringsplassene i garasjen. Den enkelte andelseier må bestille og betale for selve ladeboksen og strømforbruket. Det er bare lov å lade el-biler via ladebokser. Dersom noen likevel velger å lade i garasjen fra vanlig stikkontakt, vil dette bli betraktet som regelbrudd og kan medføre erstatningsansvar hvis brann og skader oppstår. Det er Ikke tillatt med reparasjonsarbeid på bil i garasje, kun skifte av dekk.

Avskiltede biler skal merkes med andelseierens navn og adresse og må jevnlig kontrolleres av andelseier. Garasjen skal kun benyttes til bil, varetilhenger, MC, takgrind og 4 dekk. Det er ikke tillatt å bruke garasjen til oppbevaring av andre ting.

Eier av parkeringsplass i garasjen er pliktig/ansvarlig for at bil og andre ting fjernes når garasjefeiing skal foretas. Garasjefeiing vil bli varslet om på Vibbo før hver gang. Biler eller andre ting som blir stående etter varsel om feiing er gitt, kan bli tauet vekk/fjernet for eierens regning.

Det er ikke tillatt å leie garasjeplass til andre enn beboere i borettslaget. Styret, eller den styret/generalforsamlingen bemyndiger, kan besørge at biler som er ulovlig parkert, blir borttauet eller iverksette andre preventive tiltak som er tillatt etter norsk lov.

Det er ikke tillatt å leke i garasjen

MELDINGER, RUNDSKRIV OSV.

Mulige meldinger fra styret eller den styret bemyndiger, til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måten som husordensreglenes bestemmelser, som en del av leiekontrakten.

Alle klager til styret skal være skriftlige og kan sendes pr epost til nedrehaugen@styrerommet.no som Vibbo-melding eller leveres i styrets postkasse. Øvrige henvendelser gjøres på Vibbo eller styretelefon, tlf. 991 00 487, mandag-fredag kl 18:00-19:00.

GENERELT

Disse regler betraktes som en del av husleiekontraktene for Nedre Haugen borettslag, og gjentatte brudd på husordensreglene blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten.

Det vises for øvrig til husleiekontraktens bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

DYREHOLDSERKLÆRING for Nedre Haugen borettslag

Undertegnede aksepterer at samtykke til dyrehold er gitt på følgende vilkår:

1) Det anses for dyrehold dersom dyret har sitt faste, daglige tilhold i husstanden uansett eierforhold.

Dyreholdsreglene gjelder også dersom noen i husstanden passer dyr for andre. Lån og pass av dyr sidestilles med husstandens eget dyrehold.

2) Dyreeieren er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret.

3) Dyret skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hund/katt må ikke foregå på borettslagets område. Garasjehus, blomsterbed, plener og balkonger må ikke nyttes som dyretoaletter. Når dyret gjør fra seg i borettslagets områder, må det plukkes opp umiddelbart.

Dersom dyret luftes av mindreårige, må man påse at det ikke lekes med eller ertes opp slik at dyret kan skremme andre.

4) På borettslagets områder skal hunder føres i bånd. Undertegnede erklærer seg innforstått med politivedtektenes båndtvangsregler.

5) Dyret må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er trent opp til det. (Det kan pipe og gneldre, og dermed være til sjenanse for andre).

6) Dersom samtykket gjelder hund, forplikter undertegnede seg til ved første anledning og senest innen 1 år etter anskaffelsen, å gjennomgå lydighetskurs, og dokumentere overfor styret at kurset er gjennomført i sin helhet, og lydighetskurs bestått.

7) Andelseier og dyreeier erklærer seg herved innforstått med at overtredelse(r) av dyreholdsreglene etter omstendighetene kan bli vurdert som vesentlig mislighold, og føre til oppsigelse av leieforholdet.

Andelseier og dyreeier er innforstått med at tillatelsen til dyrehold kan trekkes tilbake, og at styret kan forlange dyret fjernet dersom det kommer berettiget klage på at reglene ikke overholdes. Dersom styrets pålegg om å fjerne dyret ikke blir etterkommet, vil leieforholdet kunne bli oppsagt.

Undertegnede andelseier/dyreeier erklærer at jeg/vi er innforstått med og godtar ovenstående dyreholdsregler som en del av husleiekontrakten.

Oslo, (dato) _____ Blokk MD:_____Leilighet:

Dyr/Rase:_____ Lydighetskurs: _____

Dyrets eier: _____ Som andelseier:_____

PS. Spesielt for katteeiere: Det henstilles til katteeiere å foreta vaksinasjon og kastrasjon av hannkatter som ikke brukes til avl. Bruk P-pille til hunnkatter. Kontakt nærmeste katteklubb for fyldigere informasjon og veiledning.

KA/GK.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Gnr. 104. bnr. 48. Furuset, Felt A, Tokerudveien. — 73/2845.

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg. — 8.10.76.

Bygningens art

Nordre Parkeringshus.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggemelder

Ark.ne. Preben Krag og Jens Selmer, Sommerrogaten 17, Oslo 2.

Ansvarshavende

Ing. Alf Bratland, c/o Fagbygg Entreprenørforr. A/S, Ole Deviks vei 14, Oslo 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj C 15. 4000. Andvord

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 - OSLO 5 - TLF. 60 50 60

KOPI

Oslo, den 30-1-81

KRA/LO

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.103/bnr.25,Furuset Felt A,Tokerudveien 57,Oslo

Journalnr.
73/2839

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.1.81

Bygningens art
Boligblokk Blokk 115

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1,Oslo 1

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

Ansvarshavende
Dir. Alf Bratland,c/o Fagbygg Entreprenørforr. A/S,Ole Deviksv. 14

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

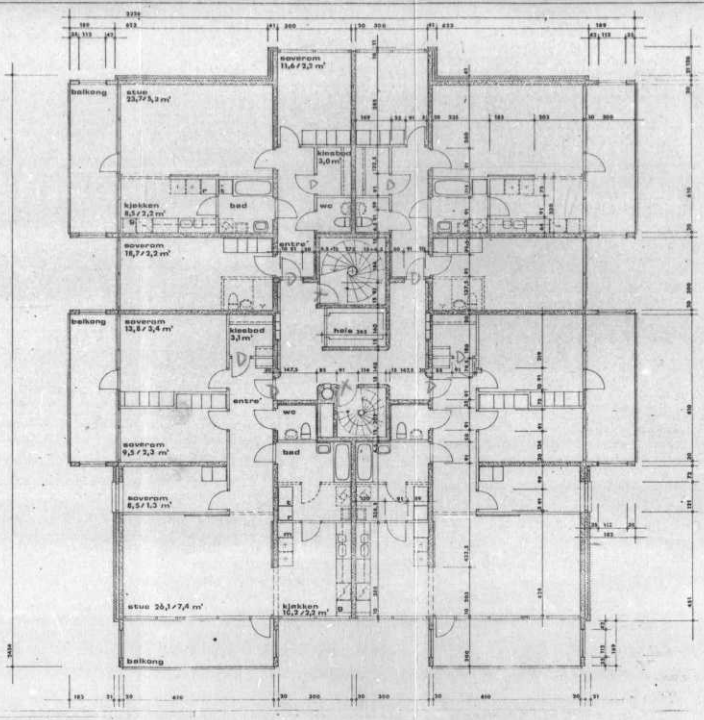
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

SK 0-15. ANDVORD. 4000.



3

OBOS 432 FURUSET FELT A

PLAN 1-3 ETASJE

blokk nr: 113,115,116 119,120

tegn. nr: 5542

mål: 1:100 | tegnet av: JAM | erstatning for: | erstattes av:

29.6.1973

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



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal
Mogens Thorsens gate 4 A
0264 OSLO

Dato: 22.12.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200505703-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid Abrahamsen Kjærås | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIA DEHLIS VEI 57	Eiendom:	103/25/0/0
Tiltakshaver:	Nedre Haugen BRL v/styreleder Tore Jan Øvsthun	Adresse:	Maria Dehlis vei 51A, 1084 OSLO
Søker:	Inger Skybak Eggesvik siv.ark. mnal	Adresse:	Mogens Thorsens gate 4 A, 0264 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - MARIA DEHLIS VEI 57

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg (endringstillatelse der tegninger viser at det kun er 12 balkonginnglassinger som er utført).

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

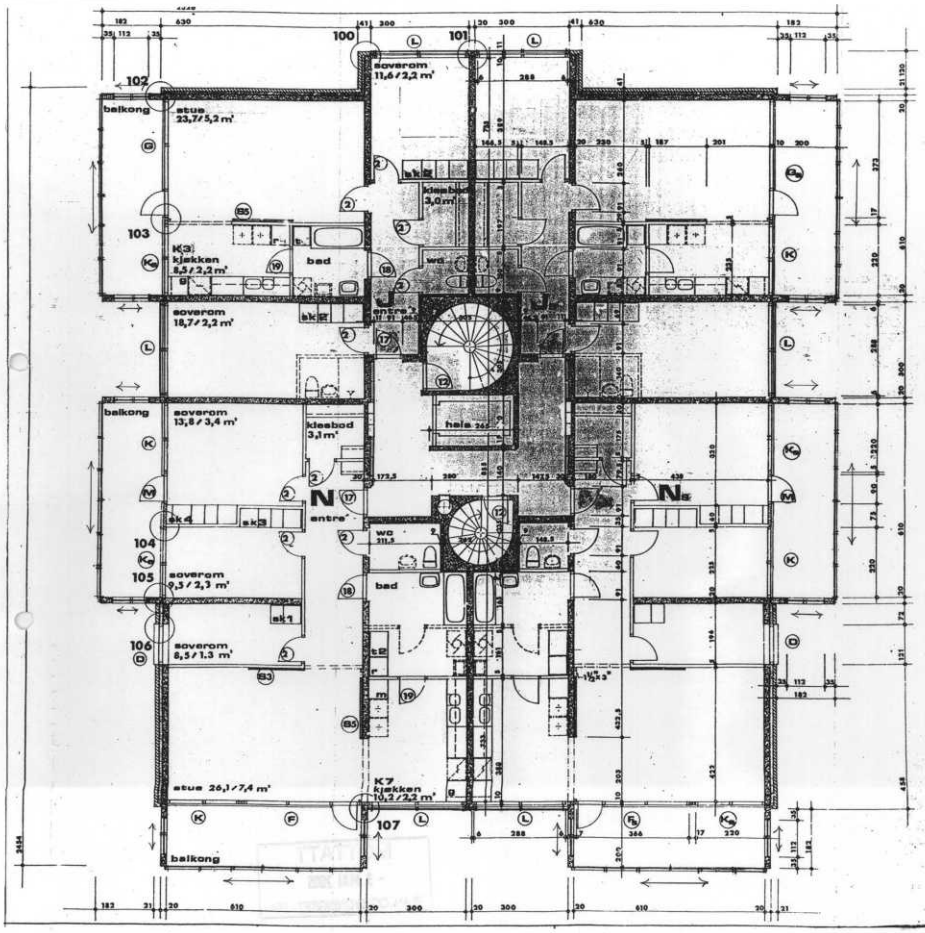
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2011 av:

Ingrid Abrahamsen Kjæråas - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Nedre Haugen BRL v/styreleder Tore Jan Øvsthun, Maria Dehlis vei 51A, 1084 OSLO

Vedlegg E-2



1

REV.	ANT.	VEDR.	DATO	SIGN.

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Gnr 103 bnr 25
MARIA DEHLIS VEI 57
ETASJEPLAN
REHABILITERING

MÅL 1:100
DATO 10.04.05
SIGN PSE
ERST.

SIV. ARK. MNAL INGER SKYBAK EGGESVIK
MOGENS THORSENS GT. 4 A, 0264 OSLO

TEGN. NR.: 1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SELVAAG PROSJEKT AS
Postboks 33 Øvre Ullern
0311 OSLO

Dato: 20.01.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201301116-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	MARIA DEHLIS VEI 57	Eiendom:	103/25/0/0
Tiltakshaver:	NEDRE HAUGEN BORETTSLAG	Adresse:	Maria Dehlis vei 59, 1084 OSLO
Søker:	SELVAAG PROSJEKT AS	Adresse:	Postboks 33 Øvre Ullern, 0311 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Maria Dehlis vei 57

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 18.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201301116			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/9
Fasade sørvest		12.01.2016	8/5
Fasade nordvest		12.01.2016	8/6
Fasade sørøst		12.01.2016	8/7

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2016 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG, Maria Dehlis vei 59, 1084 OSLO, styreleder@nhbl.no

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
MARIA DEHLIS VEI 45

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529482
9088749

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.103 BNR. 25

Vi viser til bestilling av 20260326 for MARIA DEHLIS VEI 45.

GNR. 103 BNR. 25

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.11.1974.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

28352 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

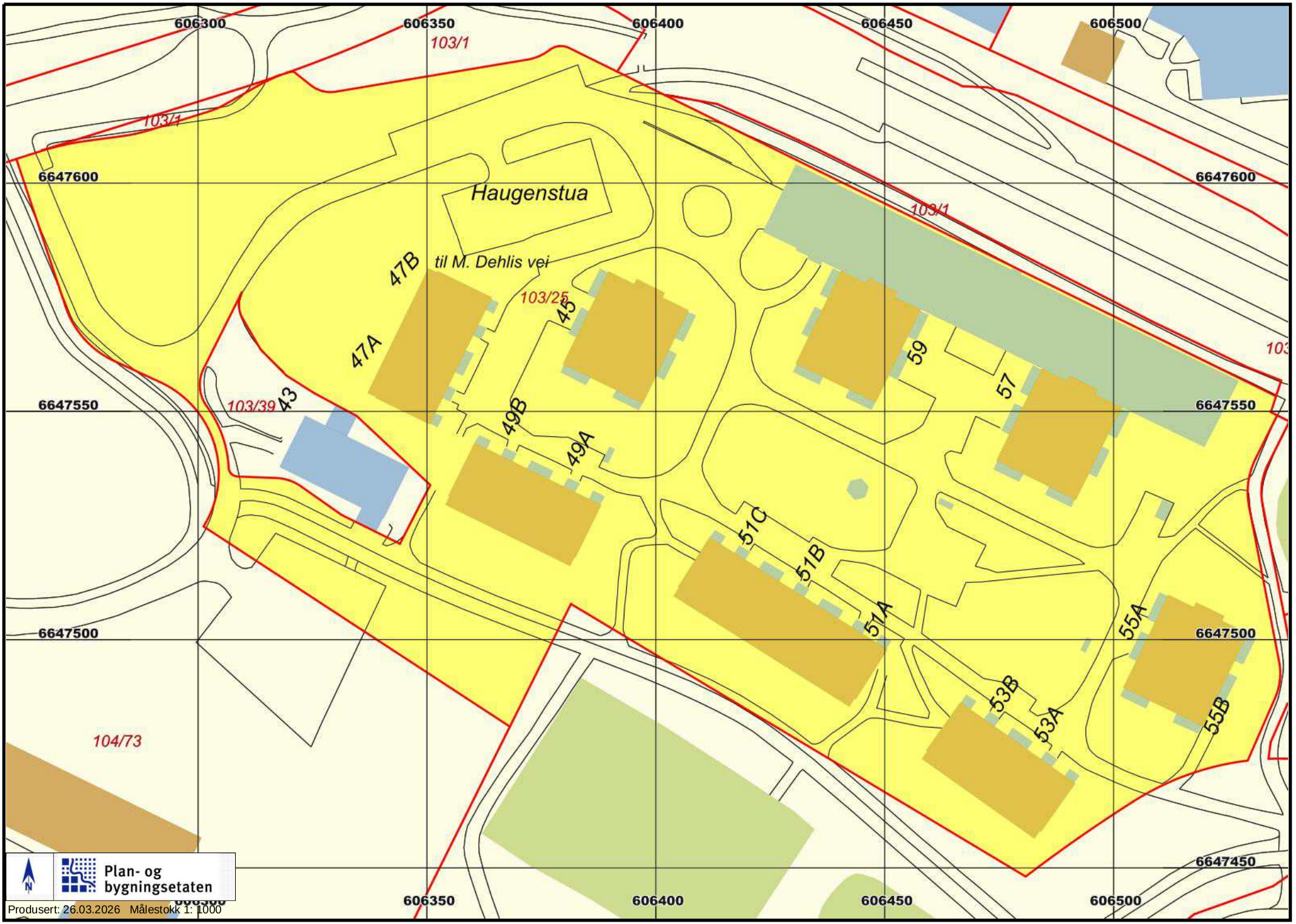
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

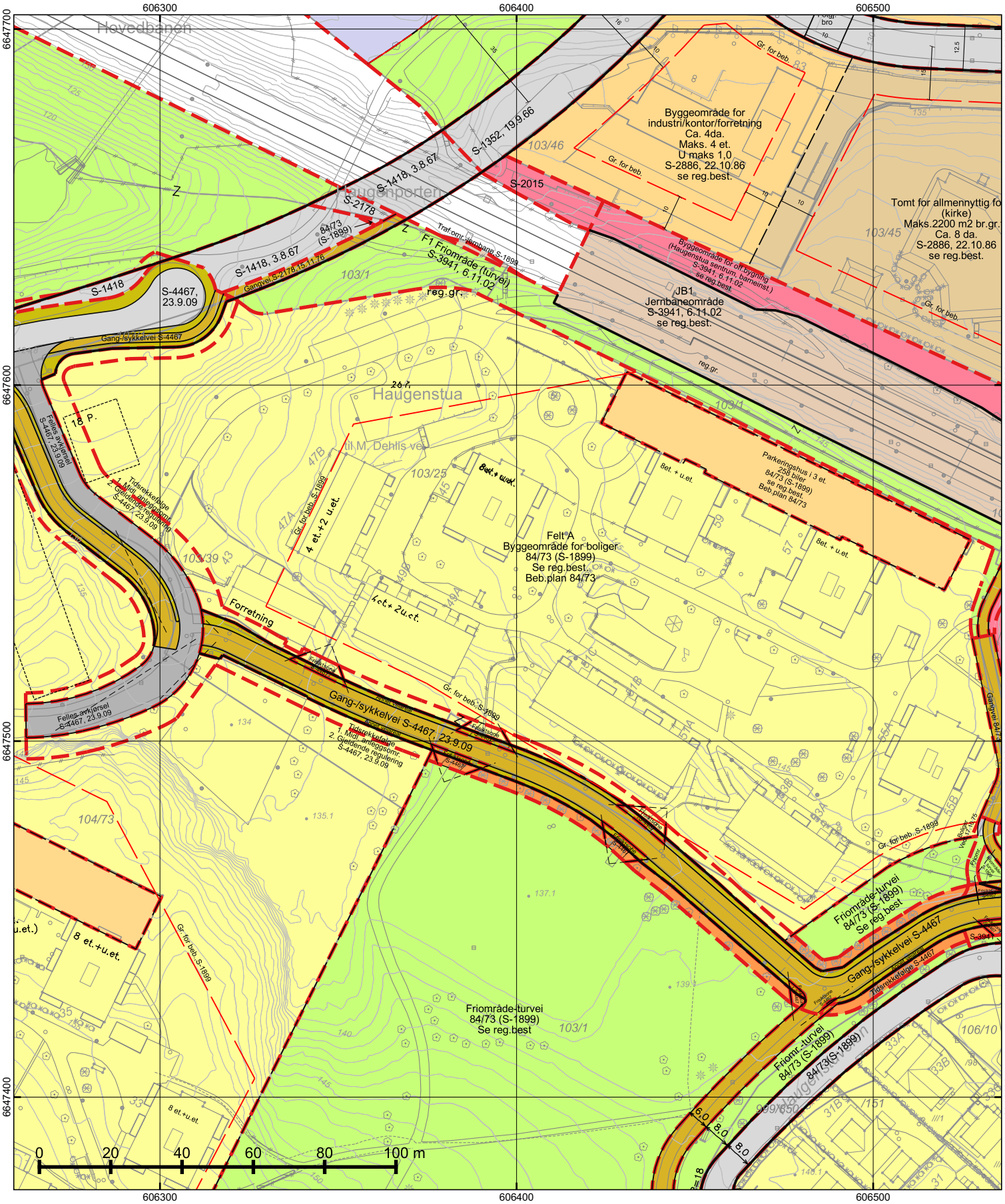
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

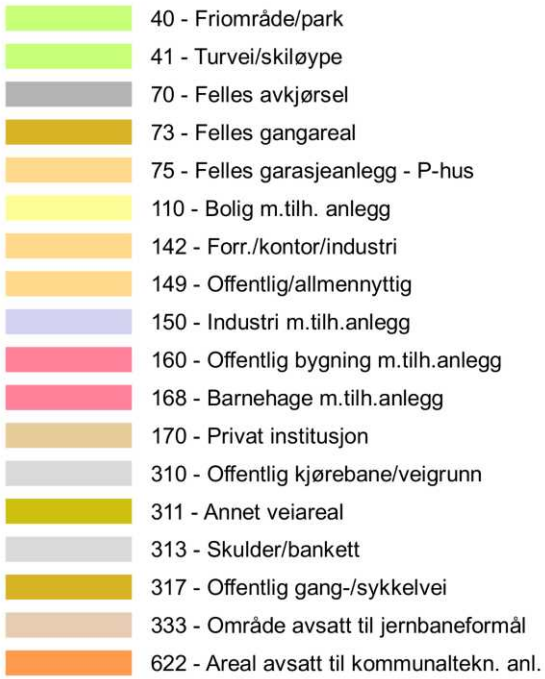
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


606300
606350
606400
606450
606500
6647600
6647550
6647500
6647450
103/1
103/4
Haugenstua
til M. Dehlis vei
47B
47A
45
103/25
59
57
103/39
43
49B
49A
51C
51B
51A
55A
53B
53A
55B
104/73
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 1000


606300
606400
606500
6647700
6647600
6647500
6647400
Hovedbanen
Haugenstua
Haugenporten
Byggeområde for industri/kontor/forretning Ca. 4da. Maks. 4 et. U maks 1,0 S-2886, 22.10.86 se reg.best.
Tomt for allmennyttig fo (kirke) Maks.2200 m2 br.gr. Ca. 8 da. S-2886, 22.10.86 se reg.best.
Byggeområde for off.bygning (Haugenstua senrum, barneinst.) S-3941, 6.11.02 Se reg.best
JB1 Jernbaneområde S-3941, 6.11.02 se reg.best.
F1 Friområde (turvei) S-3941, 6.11.02
Felt A Byggeområde for boliger 84/73 (S-1899) Se reg.best. Beb.plan 84/73
Parkeringshus i 3 et. 258 biler 84/73 (S-1899) se reg.best. Beb.plan 84/73
Forretning
Gang-/sykkelvei S-4467, 23.9.09
Friområde-turvei 84/73 (S-1899) Se reg.best
Friomr.-turvei 84/73 (S-1899)
S-1418, 3.8.67
S-1352, 19.9.66
S-2015
S-2178
S-4467, 23.9.09
Gangvei S-2178, 15.11.76
Traf.omr. Jernbane S-1899
reg.gr.
til M. Dehlis vei
Gr. for beb.
Gr. for beb. S-1899
Felles avkjørsel S-4467, 23.9.09
Tidsrekkefølge 1. Midl. anleggsomr. 2. Gjeldende regulering S-4467, 23.9.09
Fellesareal S-4467
Fellesareal S-3941
Gangvei 84/73
Veg kryss 75
Rampe
Fellesareal S-4467
Tidsrekkefølge S-4467
Fellesareal S-3941
Fellesareal S-4467
Fellesareal S-1899
Gangvei S-4467
Gangvei S-3941
Gangvei S-1899
Gangvei S-4467
Gangvei S-1899
Gangvei S-4467
Gangvei S-1899
Gangvei S-4467

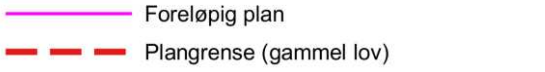
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

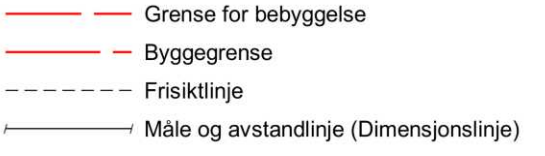


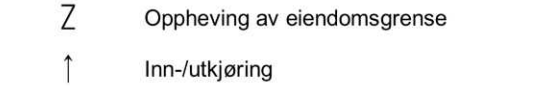


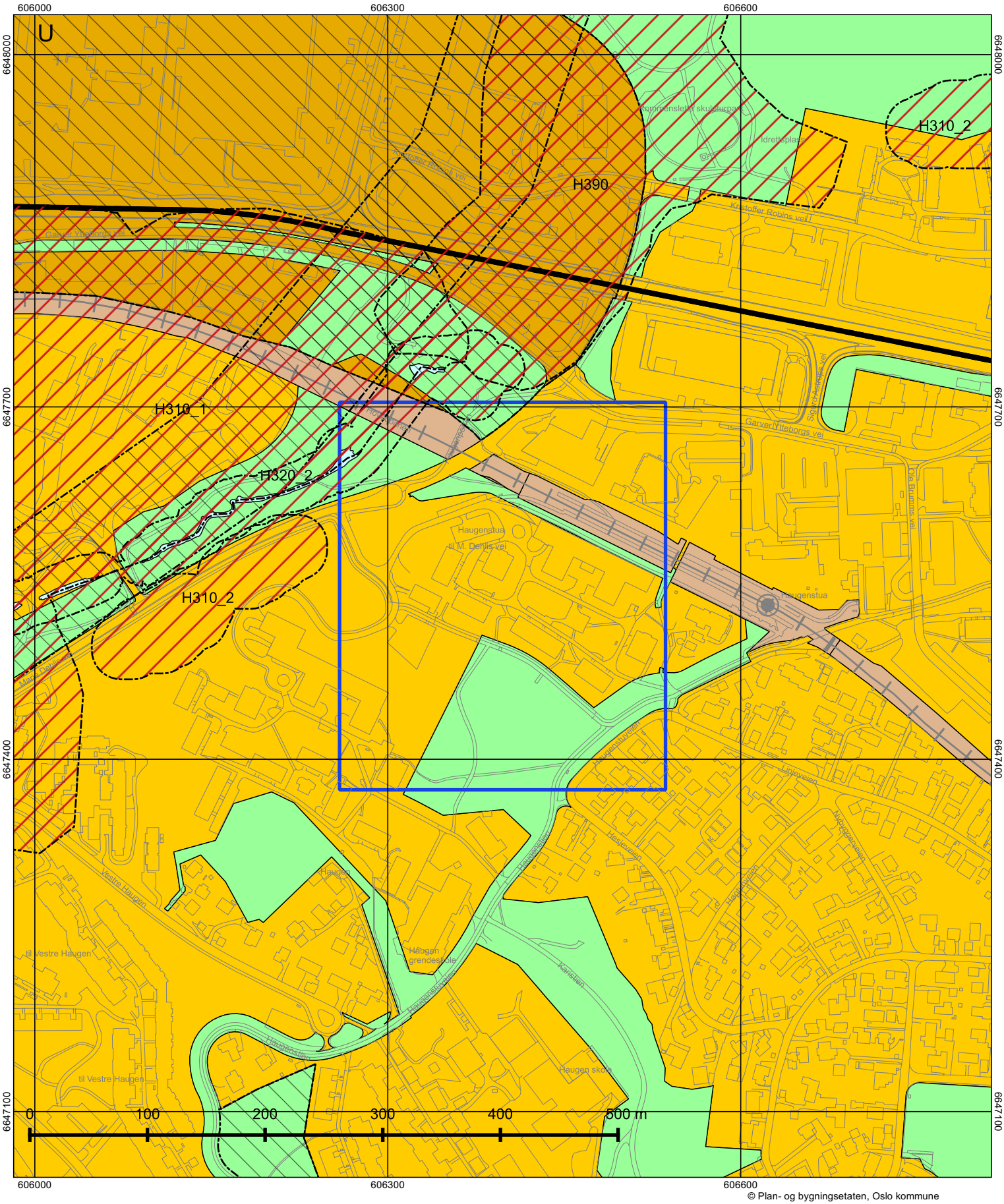












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155228/86529482
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

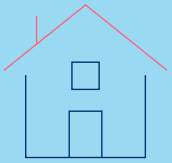
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Maria Dehlis vei 57

Nabolaget Haugen - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	10 min 0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	15 min 1.2 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	17 min 1.4 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	16 min 1.3 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	19 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	24 min 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	9 min 5.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Haugenstua stasjon Linje L1	3 min 0.2 km
Haugenstua torg Linje 5N, 65, 67, 345	7 min 0.6 km
Rommen Linje 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 13.7 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Linjen barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Ole Brumm barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.4 km
Haugen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Haugenstua	6 min
Rema 1000 Haugenstua	6 min

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

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	19 min
Apotek 1 Haugenstua	6 min
Grorud Vinmonopol	8 min

SPORT

Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke	3 min
Haugen skole	6 min
Actic Furuset Senter	19 min
Mudo Furuset	21 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

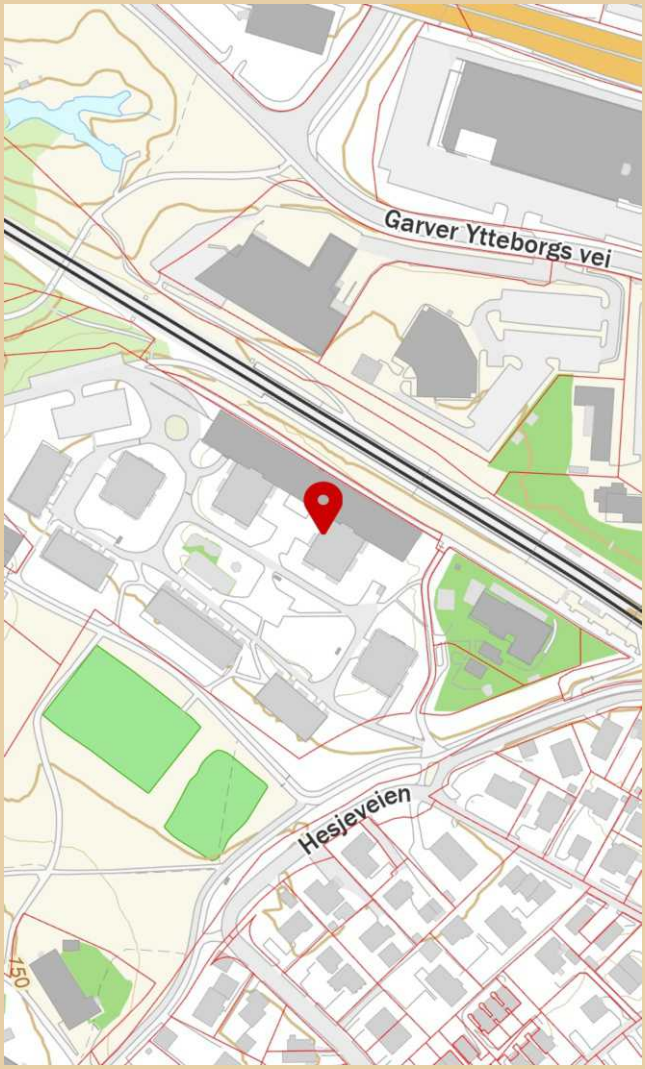
Trygghet der barna ferdes
Trygge 86/100

Trafikk
Lite trafikk 81/100

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Maria Dehlis vei 57, 1084 Oslo
Gnr. 103, Bnr. 25, andelsnr. 18 i NEDRE HAUGEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260114

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Dag-Frode Aasheim

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 908 29 026

E-post: df@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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