

Velkommen til

**Maria Dehlis vei 38B**



Velkommen til

**Maria Dehlis vei 38B**

# Innholdsrik 5-roms med smart planløsning og utleiedel | To bad og to kjøkken fra 2025 | To balkonger | Garasje plass

Velkommen til Maria Dehli Vei 38B! En tiltalende oppusset og innholdsrik leilighet med fleksibel planløsning og to balkonger.

Her får du en smart leilighet med to separate avdelinger, hver med eget bad og kjøkken, noe som åpner for mange bruksmuligheter. Boligen passer perfekt for deg som vil leie ut en del, ha en egen sone for tenåringer, eller bo flere generasjoner sammen. Med nærhet til skoler, butikker, offentlig transport og flotte turområder, ligger alt til rette for en enkel hverdag.



# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Madeleine Aursøy Larsson**

eiendomsmegler

Tlf: 924 84 558

E-post: [madeleine.aursoy@em1ostlandet.no](mailto:madeleine.aursoy@em1ostlandet.no)

# Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	5 490 000
<u>Andel fellesgjeld</u>	kr	388 388
<u>Pris ink fellesgjeld</u>	kr	5 878 388
<u>Omkostninger</u>	kr	148 300
<u>Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld</u>	kr	6 026 688
<u>Felleskostnader pr. mnd.</u>	kr	7 748
<u>BRA Total/BRA-i</u>		99/95 m <sup>2</sup>
<u>Antall soverom</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Selveierleilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Tomtetype</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1978
<u>Etasje</u>		4
<u>Energimerking</u>		Ikke angitt , Ikke angitt



# Informasjon om eiendommen

## Området

### Adresse

Maria Dehlis vei 38B, 1083 OSLO

### Registerbetegnelse

Gnr. 104, bnr. 98, snr. 89 i Haugensletten Boligsameie med orgnr.: 971259221 i Oslo kommune.

### Etasje

4

### Adkomst

Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

### Beliggenhet

Leiligheten har fin beliggenhet i Stjerneblokkene på Grorud, et etablert og barnevennlig område som kombinerer nærhet til marka med enkel tilgang til byens fasiliteter. Her bor du med umiddelbar tilgang til grønne lunger og turstier, samtidig som alle daglige nødvendigheter er innen kort gangavstand.

Rett utenfor døren finner du Alnaelva, som byr på Oslos lengste elvesti for gå-, jogge- eller sykkelturner i variert natur. Stien leder til perler som Grorudparken med badeplass og den unike Svartdalen. Området gir også direkte tilgang til Østmarka, med et nettverk av stier for ski- og fotturer.

For barnefamilier finnes det flere lekeplasser og en ballplass i umiddelbar nærhet, og det er gangavstand til både barnehager og skoler som Haugen skole.

Dagligvarehandelen er enkel med både Nærbutikken, som er søndagsåpen, og Rema 1000 innenfor ti minutters gange. For et bredere utvalg av butikker, treningssenter og andre servicetilbud, ligger Furuset Senter en kort tur unna.

Kollektivtilbudet er godt utbygd, med Grorud stasjon (tog) kun 12 minutter unna til fots, noe som gir en effektiv reisevei til Oslo S på under 20 minutter. Det er også bussholdeplass i nærheten som gir ytterligere fleksibilitet i hverdagen.

### Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

## Bebyggelsen

### Eiendomstype

Selveierleilighet

### Areal

BRA - i: 95 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 99 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Entré, to stue/kjøkken, tre soverom, to bad

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> To eksterne boder

TBA fordelt på etasje

4. etasje

20 m<sup>2</sup> To balkonger

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

#### **Antall soverom**

3

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygnings sakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjenning, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

#### **Antall bad**

2

#### **Byggemåte**

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 06.01.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra byggeår 1978. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater, panel

og malt betong. Etasjeskiller i betong. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer (TG2):

Vinduer med isolerglass. Produsert i 1977 og ett vindu produsert i 2010.

Dører (TG2):

Brann- og lydklassifisert entrédør uten datomerking. Balkongdør med isolerglass, produsert i 1977. Boligen har nye innvendige dører fra oppussing i 2025.

Trapper/adkomst:

Felles trapper i betong. Dørcalling.

Balkonger (TG2):

To balkonger med adkomst fra stue/kjøkken. Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i betong utformet som blomsterkasse og rekkverk i tre. Størrelse: 13 m<sup>2</sup> og 7 m<sup>2</sup>.

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) med fordelerskap lokalisert i bad. Synlige avløpsrør er i plast. Det er felles varmtvann for bygget. Badene har plastsluk fra 2025. Røranlegget ble oppgradert i 2025.

Ventilasjon (TG2):

Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret. Det er mekanisk avtrekk fra bad. Tilluft skjer via friskluftsentililer på yttervegg, spalteventiler i vinduer og spalte under dørene til badene. Det er montert kullfilterventilator i hvert kjøkken.

Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming, med varmekabler i bad. Det er installert dørcalling. Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere.

Elektrisk anlegg:

Sikringskap med jordfeilautomater.

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.
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
- Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
- Ja.  
Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
- Ja.
4. Eksisterer det samsvarserklæring?  
- Ja. Samsvarserklæring i forbindelse med oppussing i 2025 er fremvist - se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse.
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?  
- Nei.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei.

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

- Nei.

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.

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?

- Ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer | Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig - Dører | Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet. Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket. Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Kjøkkenet har ikke avtrekk. Fravær av ventiler reduserer fjerning av matos og fuktig luft. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

- Kjøkken - Avtrekk | Rommene har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Våtrom - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

- Våtrom - Bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av

bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

### **Parkering**

Bruksrett til én garasje plass i anlegget under blokkene medfølger leiligheten.

Det er tillatt å installere ladepunkt for elbil etter samtykke fra styret. Seksjonseier må selv dekke alle kostnader for etablering, vedlikehold og strømforbruk.

### **Standard**

Entré:

Entréen gir et lyst og innbydende førsteinntrykk og fungerer som leilighetens bindeledd. Rommet har nye, slette innerdører fra 2025 og dørcalling.

To stue/kjøkken (TG2):

Leiligheten har to separate og funksjonelle stuer med åpen kjøkkenløsning. Begge rommene har nye HTH-kjøkken fra 2025 med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt kum. Hvitevarene er integrerte og inkluderer platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Kjøkkenene er utstyrt med kullfilterventilator. Fra hver stue er det utgang til hver sin balkong.

To balkonger:

Leiligheten disponerer to balkonger, en på 13 m<sup>2</sup> og en på 7 m<sup>2</sup>, med adkomst fra hver sin stue. Dette gir gode muligheter for å nyte utelivet fra to ulike soner i boligen.

Soverom:

Boligen har tre soverom med gjennomgående overflater som laminat på gulv og malte vegger. Det fjerde rommet innredet som soverom er ikke omsøkt eller godkjent. Rommene er fordelt med to i hver sone av leiligheten, noe som gir en praktisk og adskilt rominndeling.

To bad:

Leiligheten inneholder to bad, begge delikate oppusset i 2025. Badene er flislagt og utstyrt med gulvvarme, veggfestet toalett med innebygget sisterner, servantinnredning med glatte fronter og dusj på gulv med dører i herdet glass. Ventilasjon sikres med mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under døren.

Overflater:

Gulvoverflater: Laminat. Fliser på bad.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater. Himlingshøyde er målt til ca. 2,31 meter i stue/kjøkken.

Oppbevaring:

Til leiligheten hører to eksterne boder på til sammen 4 m<sup>2</sup>, praktisk plassert i fellesarealet utenfor inngangsdøren.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og består av følgende rom:

Entré, to stue/kjøkken, tre soverom, innredet rom og to bad.

To balkonger på henholdsvis 13 m<sup>2</sup> og 7 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer to boder på til sammen 4 m<sup>2</sup> og én parkeringsplass i felles garasjekjeller.

### **Byggeår**

1978

## **Tomteforhold**

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomteareal**

Tomtestørrelse 20213.8 m<sup>2</sup>

### **Beskrivelse av tomten**

Sameiets tomt er opparbeidet med felles uteområder som sandkasse og ballspillplass, samt tilgang til friområde med turvei.

## **Økonomi**

### **Pris**

Prisantydning Kr 5 490 000,-

Andel fellesgjeld Kr 388 388,-

Total pris inkl. fellesgjeld Kr 5 878 388,-

Omkostninger Kr 148 300,-

Totalpris inkl. omk. Kr 6 026 688,-

### **Kjøpsomkostninger**

Kr 146 950 Dokumentavgift til staten, 2.5%

Kr 545 Tinglysning av skjøte

Kr 545 Tinglysning av pantedokument (per stk.)

Kr 260 Grunnbokskrift

Kr 148 300 Sum omkostninger

Kr 12 500 Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 160 800 Sum omkostninger

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

#### **Andel felleskostnader**

Kr 7 748,- per måned i følge opplysninger innhentet fra forretningsfører.

#### **Felleskostnader inkluderer**

Kabel-TV og internett (grunnpakke), garasje, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og forretningsførsel.

Strøm til oppvarming og alminnelig forbruk er ikke inkludert og betales separat. Fra 01.01.2026 blir varmtvann fakturert i sin helhet basert på individuelt forbruk, og ákonto-ordning utgår.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

#### **Fellesgjeld**

Andel fellesgjeld Kr: 388 388

Andel fellesgjeld pr. dato: 15.12.2025

#### **Lånebetingelser fellesgjeld:**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånummer: 98208331906

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 33012927

Innfrielsesdato: 30.04.2054

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6.44 %

#### **Andel Fellesformue**

Kr 83 577 datert 31.12.2024.

#### **Kommunale avgifter**

Inkludert i felleskostnader

#### **Formuesverdi**

Formuesverdi primær: Kr 1 273 896 for år 2024

Formuesverdi sekundær: Kr 5 095 583 for år 2024

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

#### **Polisnummer**

589219

#### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring

## **Eiendommen**

Eierform

Eierseksjon

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg av boligblokk datert 08.02.1980. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er utstedt tillatelse til tiltak 17.10.2025, men ikke tiltaket er ikke ferdigattestert:

- En bærevegg mellom eksisterende bod og spisestue skal fjernes.
- Bodarealet skal bruksendres til hoveddel og innlemmes i spisestuen.

Det må søkes ferdigattest for at tiltakene skal bli godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 24.11.1976 og disse ligger vedlagt i salgsoppgaven. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen.

Dette gjelder:

- Etablering av soverom i opprinnelig kjøkkendel, kott og bad.
- Etablering av bad i del av kjøkken.
- Fjerning av bod til fordel for større spisestue.
- Montering av kjøkken nr 2 i opprinnelig stue.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Eiendommen har adkomst via en felles privat avkjørsel som vedlikeholdes av brukerne.

### **Reguleringsplan**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan 38876 (S-2178), vedtatt 20.10.1976.

Eiendommen omfattes også av følgende planer:

Kommuneplan: Kommuneplanen fra 2015 til 2030, vedtatt 23.09.2015.

Kommunedelplan: KDP-18 Kommunedelplan for Alna miljøpark, vedtatt 15.05.2013.

Kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP-18) har som formål å bevare og videreutvikle natur, kulturlandskap og kulturminner i området, noe som kan medføre restriksjoner ved tiltak.

Pågående byggesak:

Saksnr 202510218: Maria Dehlis vei 38 B - bruksendring til bolig og åpning i bærevegg - H0503. Siste dok. 17.10.2025.

Pågående plansaker i området:

- 200505546: Kommunedelplan for Alna miljøpark (KDP-18), et langsiktig utviklingsprosjekt for miljøoppgradering og gjenåpning av Alnaelva.

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

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

### **Radonmåling**

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

### **Heftelser**

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1979/7783-1/105 14.03.1979 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner: SNR: 89 Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 90/7536  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

Dokumentet omhandler oppdelingen av eiendommen i 89 eierseksjoner. Hver leilighet har bruksrett til en garasjeplass under blokkene. Sameiet har en legalpant på 10 000 kr i hver seksjon for å dekke fellesutgifter. Ved vesentlig mislighold kan sameiet pålegge en beboer å fraflytte.

2001/55052-2/105 14.09.2001 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDDEL  
Endring av Formål/sameiebrøk: SNR: 89 Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 90/7650

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

### **Legalpant**

Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadens størrelse.

## **Sameiet**

### **Sameie**

Haugensletten Boligsameie

### **Om sameiet**

Haugensletten Boligsameie består av 90 boligseksjoner.

Svar fra styret pr mail 17.12.2025:

- Når det gjelder felleskostnader, vil det bli en økning på 10 % fra og med 01.01.2026.
- Sameiet har de siste årene gjennomført flere større vedlikeholdsprosjekter som nå er ferdigstilt. Samtidig gjenstår det fortsatt noe vedlikehold som må tas over tid. Husleieøkningen fra 01.01.2026 er blant annet begrunnet i behovet for å kunne dekke fremtidig vedlikehold.
- Leiligheten er pusset opp og delt inn i to boenheter. Det er viktig at det undersøkes om arbeidet er utført i henhold til gjeldende våtromsnorm, samt at begge boenhetene har godkjent og forskriftsmessig ventilasjon.

Styret har det siste året arbeidet med flere større saker. Etter en taklekkasje i 2022 ble rehabilitering av tak og utbedring av skader i berørte seksjoner fullført i 2024, finansiert ved økt låneopptak. Styret har også håndtert utfordringer knyttet til utleie, og har iverksatt tiltak for å sikre at ordensreglene overholdes. I tillegg er det installert kameraovervåkning ved søppelsiloene på grunn av forsøpling. Styret vurderer også en gjennomgang av badene i sameiet for å kartlegge tilstand og redusere fremtidige kostnader knyttet til lekkasjer.

Det er vedtatt å investere i nye vannmålere for alle seksjoner i løpet av 2025, med en kostnad på ca kr 6 400 per seksjon. Som følge av dette vil fakturering av varmtvann endres fra 1. januar 2026. Fra denne datoen vil kostnadene for varmtvann (vann, energi til oppvarming og åkonto vedlikehold) tas ut av felleskostnadene og faktureres i sin helhet basert på individuelt forbruk.

Dyrehold er tillatt, men kan kreves opphørt dersom det er til ulempe for andre. Hunder skal føres i bånd på fellesområdene. Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill på balkonger og terrasser; kullgrill er forbudt.

#### **Organisasjonsnummer**

971259221

#### **Eierbrøk**

90/7650

#### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### **Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

#### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding.

#### **Regnskap/budsjett**

Sameiets regnskap for 2024 viser et årsresultat med et underskudd på kr 7 046 137. Driftsinntektene var på kr 7 237 273, mens driftskostnadene var på kr 12 052 571. Driftskostnadene var høyere enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av utbedring av følgeskader etter en vannlekkasje fra taket.

Per 31. desember 2024 hadde sameiet en negativ egenkapital (udekket tap) på kr 33 554 925. Dette forklares med at verdien av bygget ikke føres i balansen i et eierseksjonssameie, mens lånefinansiert rehabilitering kostnadsføres. Låneopptaket fremkommer som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Budsjettet for 2025 legger opp til et årsresultat på kr 373 000. Posten for drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift, da utbedring av følgeskader ble ferdigstilt i 2024. På årsmøtet i

mars 2025 ble det vedtatt en generell økning av felleskostnadene på 8,20 % fra 1. januar 2025.

Det er varslet en ytterligere økning i felleskostnadene for denne seksjonen fra kr 7 043 til kr 7 748 per måned fra 1. januar 2026. I tillegg ble det på årsmøtet i 2025 vedtatt at varmtvann fra 1. januar 2026 ikke lenger skal være inkludert som et a-konto beløp, men vil bli fakturert i sin helhet basert på individuelt forbruk.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming med varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

### Energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

## Utleie

### Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut denne med mindre noe annet følger av lov eller vedtektene. Det er imidlertid ikke tillatt å leie ut til juridiske personer. Videre er utleie via formidlingstjenester som AirBnB og lignende, samt utleiefirmaer (f.eks. Utleiemegleren), ikke tillatt. Dette innebærer en begrensning på korttidsutleie gjennom slike plattformer. Det foreligger ingen spesifikke tidsbegrensninger for tradisjonell langtidsutleie utover dette. Andelseier plikter å melde utleie til styret skriftlig om alle leieforhold, inkludert ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Det er ikke funnet informasjon om spesifikke boplikt- eller ventetidsbestemmelser før utleie kan finne sted. Leietakere plikter å følge sameiets husordensregler. Ved utleie belastes utleier for kostnader knyttet til skilt for dørtelefon og postkasse.

## Takst og tilstand

### Bygningssakkyndig

Theodor Bugge Østlie  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

### Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 18.12.2025

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Bøler bad og rehab AS

Beskrivelse av arbeidet: Membran og flislegging.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Beta VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør og avløpsrør.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rett elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja.

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluk og ny toppmembran.

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

Ja.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Beta VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye fordelerskap og nye vann og avløpsrør.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rett elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye sikringer og trukket om alt nytt til leiligheten.

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

Ja.

Ny åpning i bærevegg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja.

Godkjent søknad og ferdigstilling foreligger i saksinnsyn.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

**Eier**

**Eier**

Flamur Selimi

## Vilkår og bestemmelser

### Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud

med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Fra 01.07.2025 kan ikke megler formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms megler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker - avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysning av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

### **Hvitvaskingsregler**

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn- og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

### **Personopplysningsloven**

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysning vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

## **Diverse**

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og annet fellesareal.

Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av ansvarlig megler.

### **Boligselgerforsikring**

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

### **Boligkjøperforsikring**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og kr 12 500.

Forsikringen er meklet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: <https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/>

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på <https://eiendom.soderbergpartners.no/>

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6 856 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for seksjonert eiendom/aksjebolig. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

## **Overtakelse**

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

## **Meglere vederlag og utlegg**

### **Meglere vederlag (betales av selger)**

Det er mellom selger og meglerforetaket inngått avtale om 0,90 % i provisjon, forretningsfører fra kr 2 000, oppgjørshonorar kr 9 900, registersøk/screening kr 1 950, tilretteleggingsgebyr kr 13 900, markedspakke kr 20 500, honorar for visning/overtakelse kr 3 000, servitutter pr. stk. kr 260, panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545 og tingl. hjemmelseklæring - Statens Kartverk kr 545. Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale kr 15 000 i tillegg til utlegg og faste vederlag.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtagelsesprotokoll og tilbyr partene flyttetjenester, internett og TV, brann- og innbruddsalarm og strømabonnement
- Fremtind Forsikring AS, som tilbyr forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med ny bolig

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

## Finansiering

### Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

## Megler

### Oppdragsansvarlig

Madeleine Aursøy Larsson

eiendomsmegler

madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Tlf: 924 84 558

### Ansvarlig megler

Madeleine Aursøy Larsson

eiendomsmegler

madeleine.aursoy@em1ostlandet.no

Tlf: 924 84 558

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

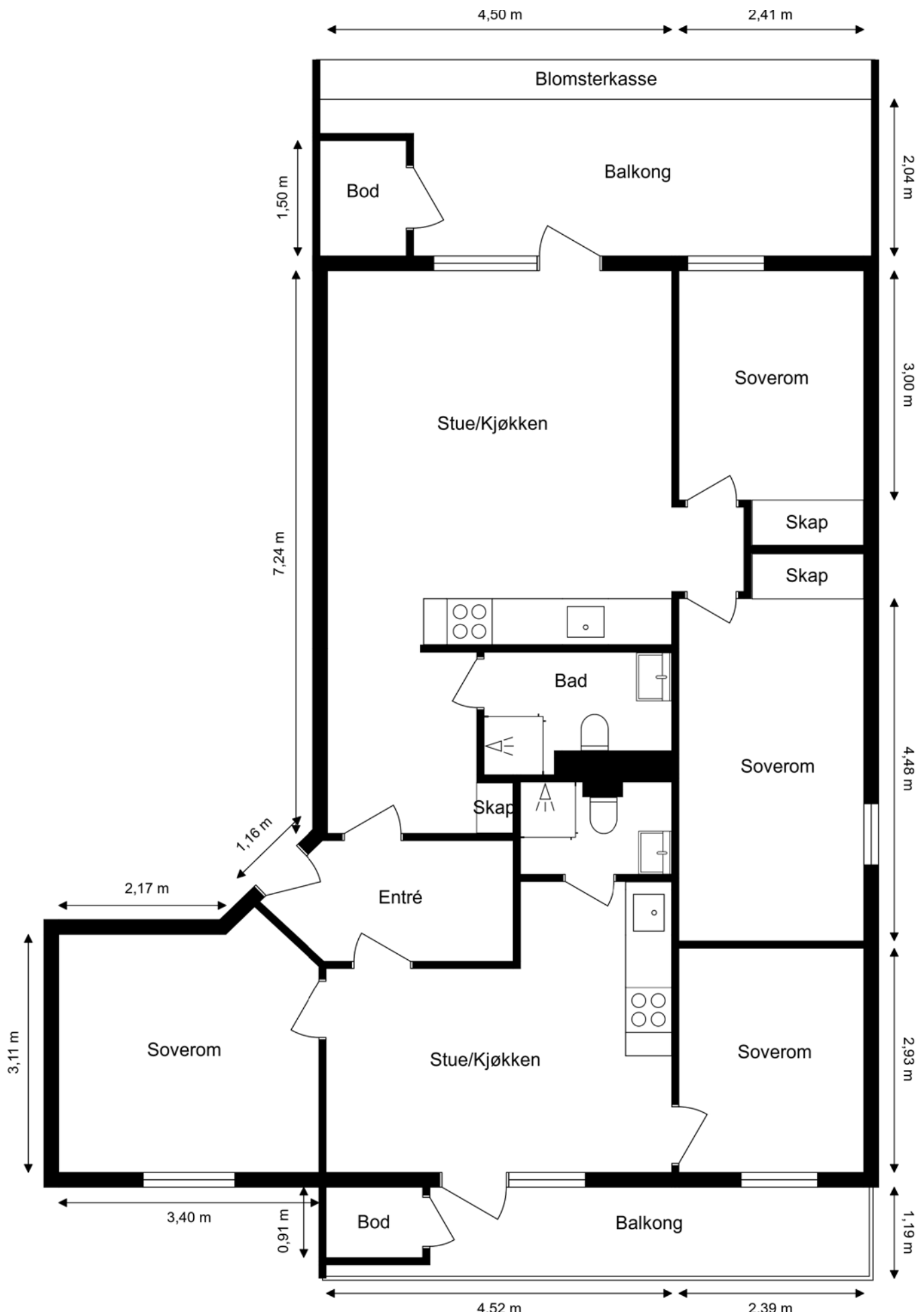
Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdager eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.





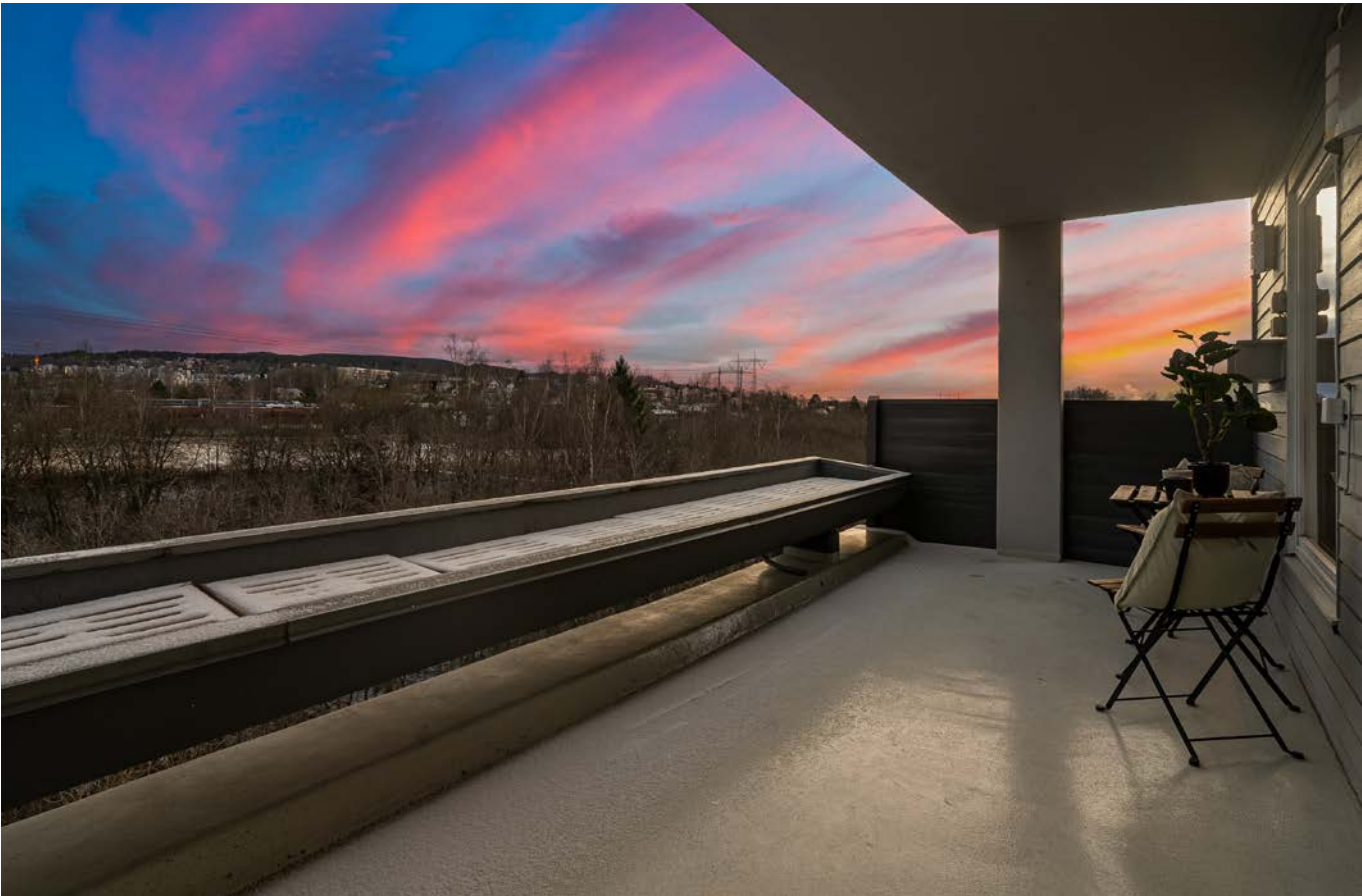












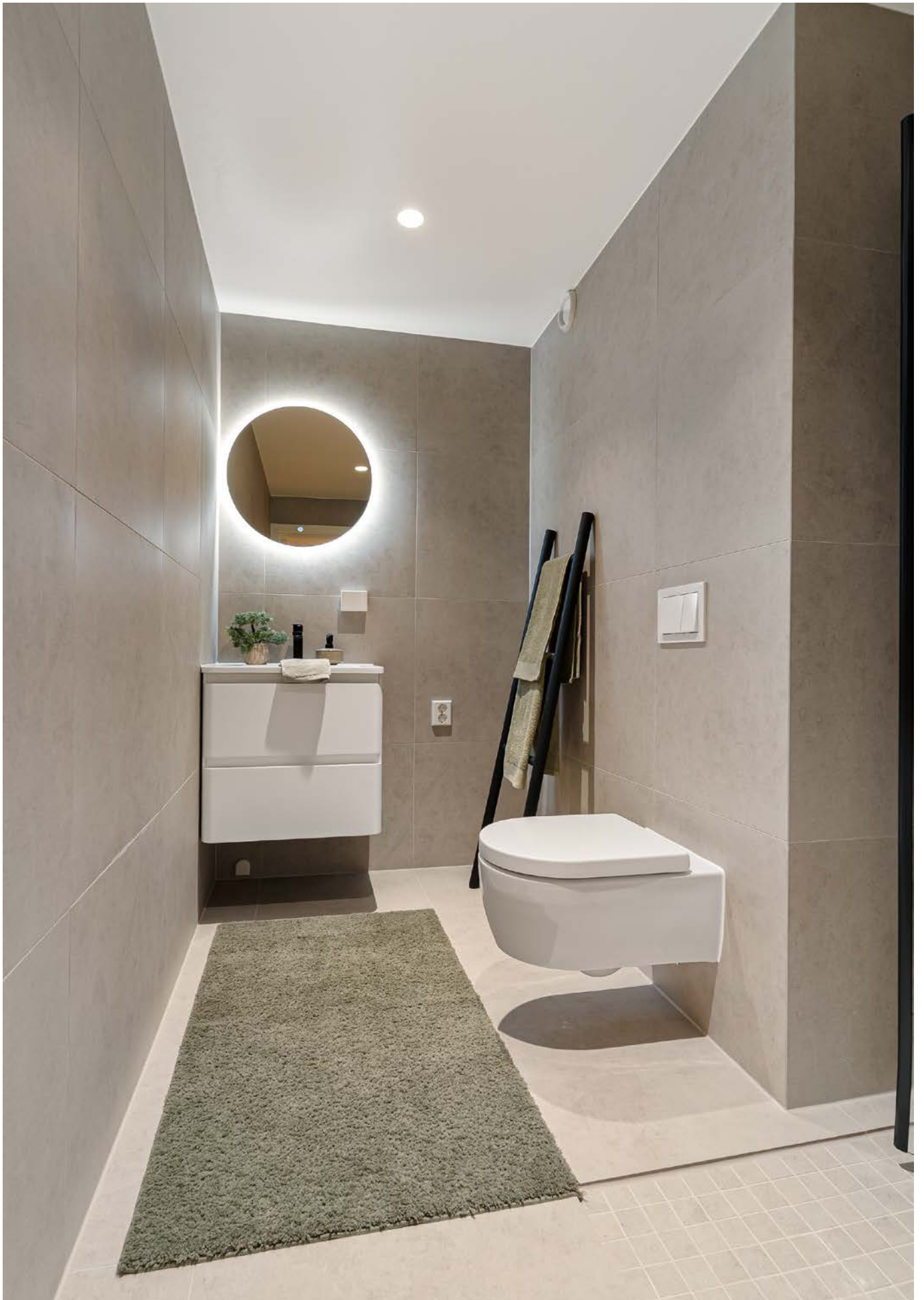






















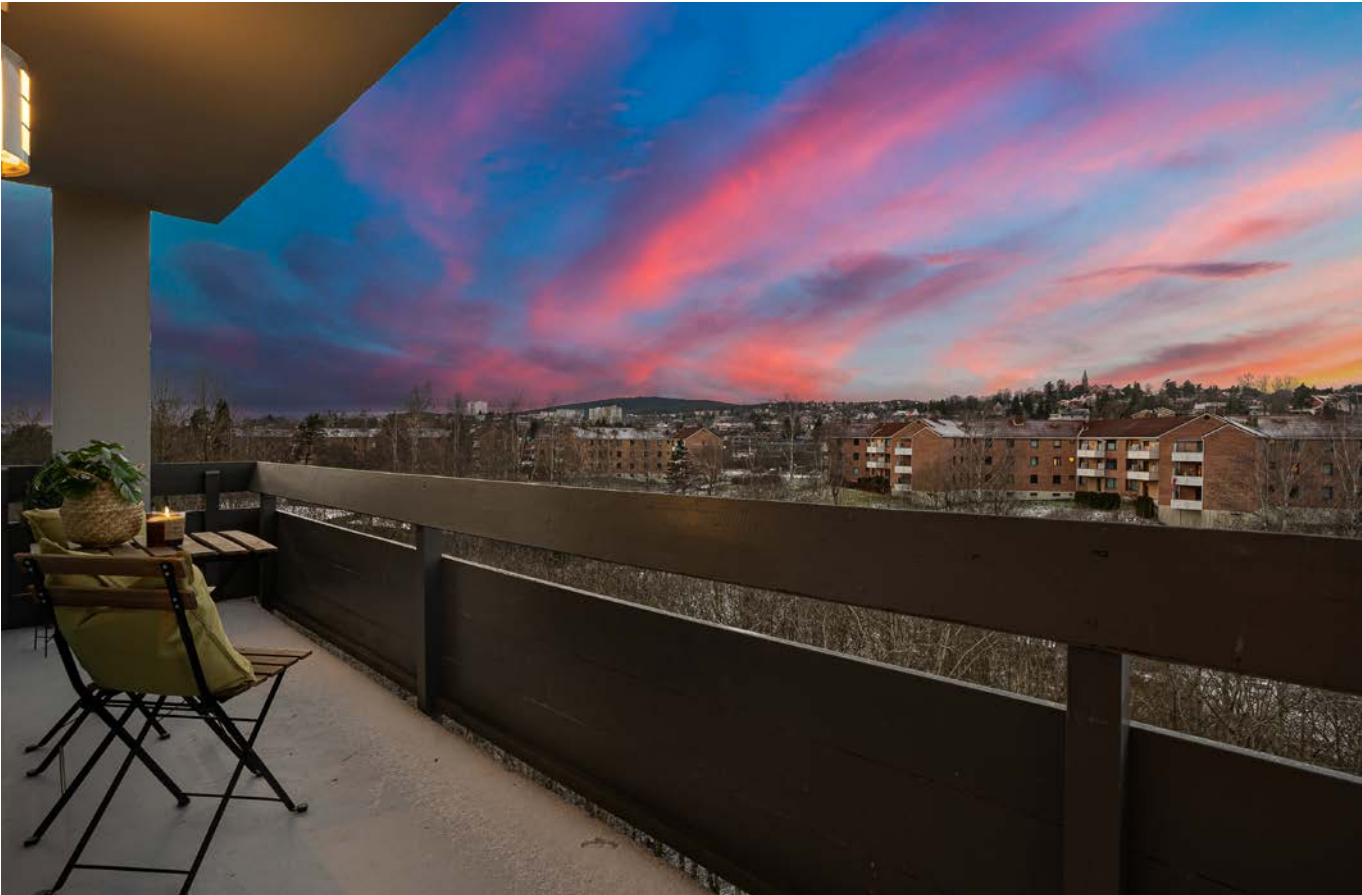




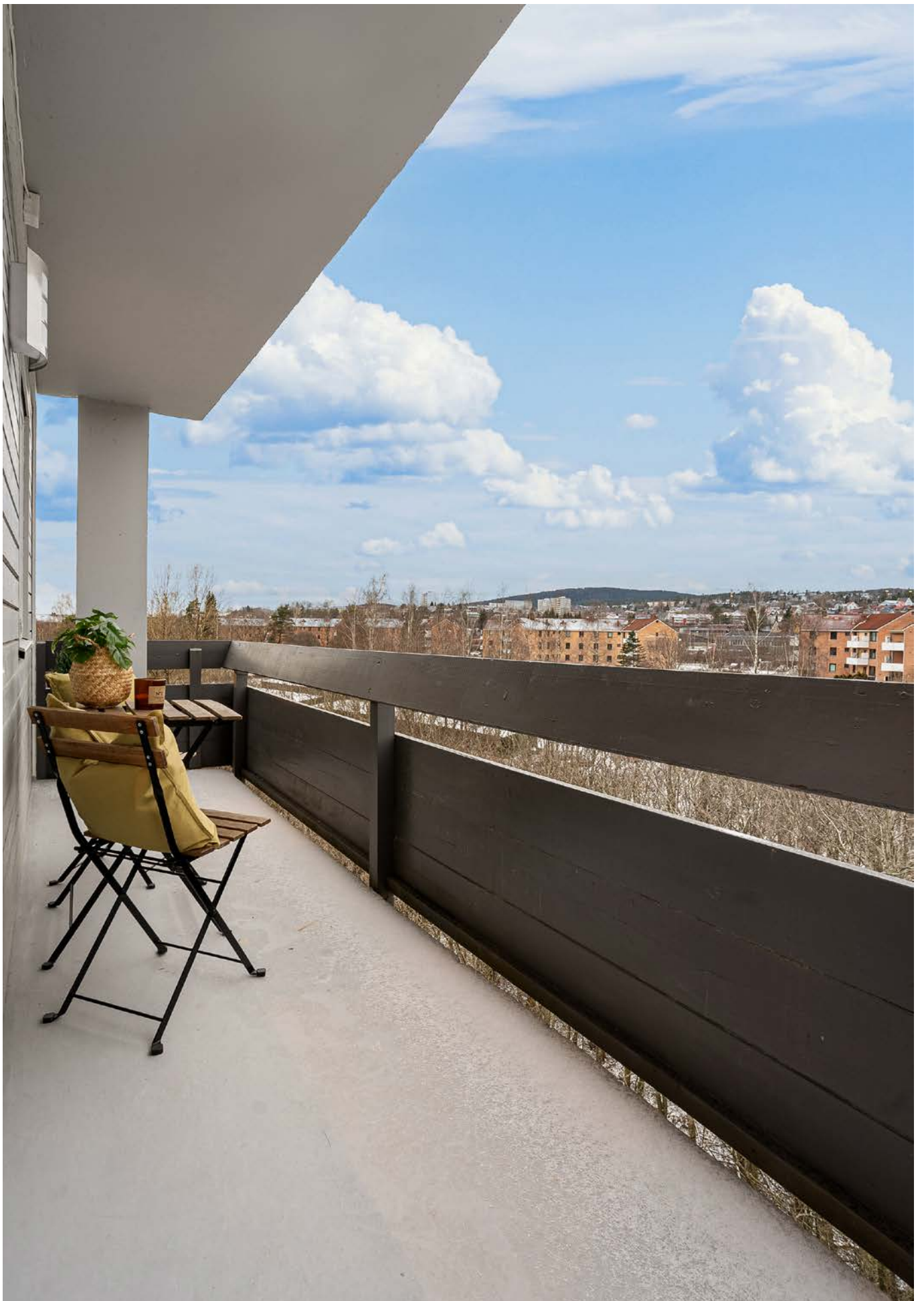


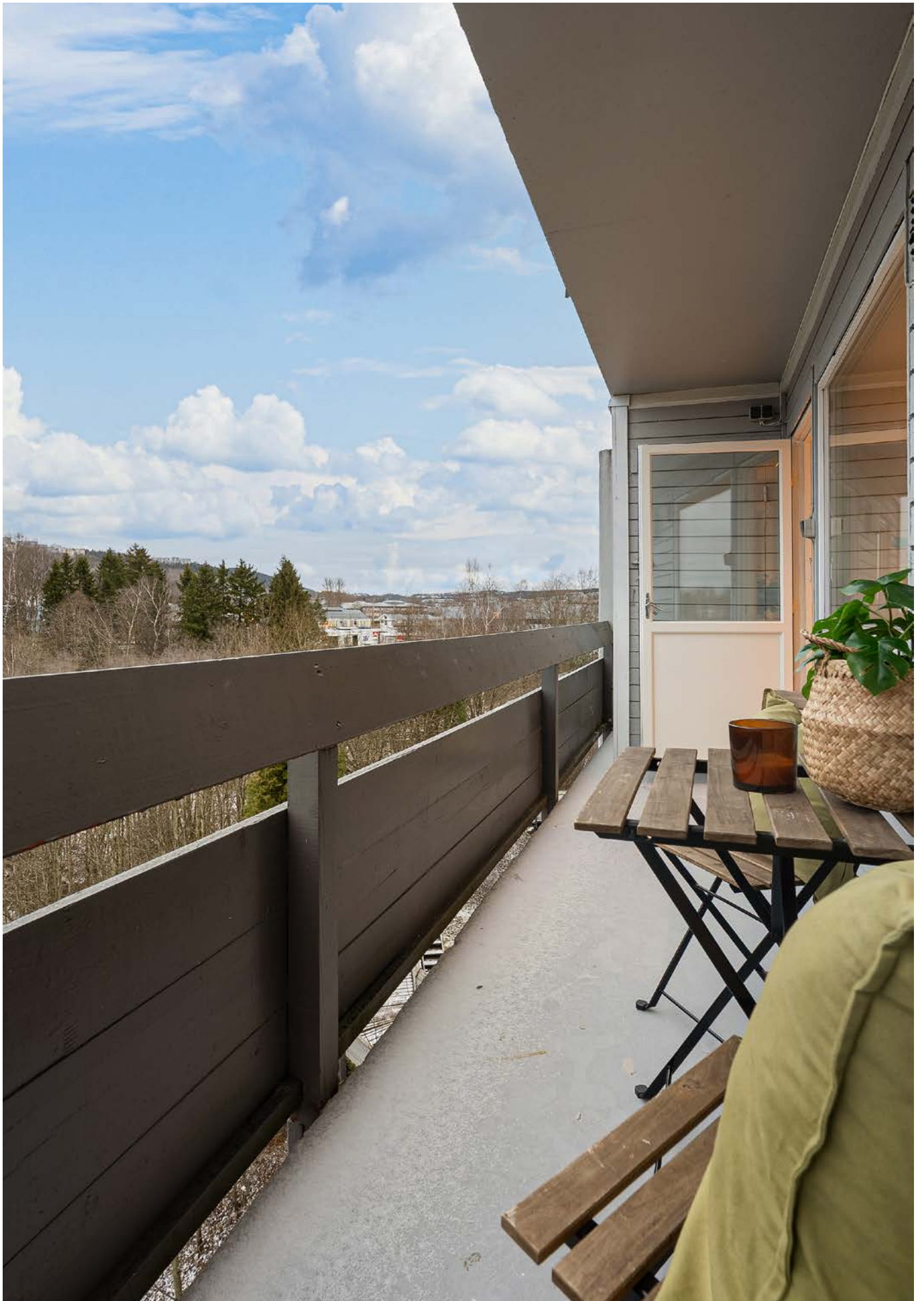


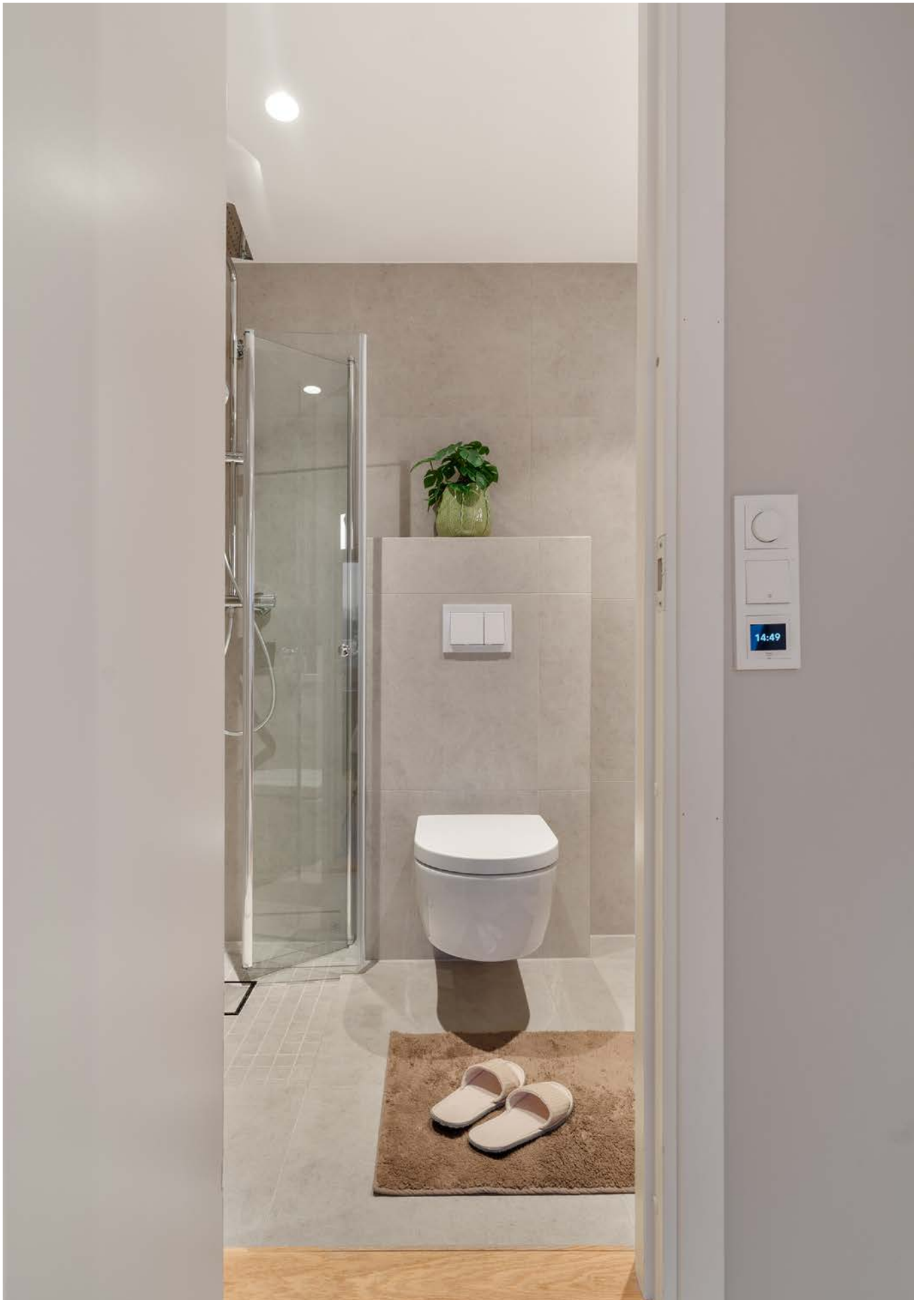


























## Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

### VEILEDENE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

*Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.*

- HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 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.
- KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- AVTREKKSVENTILASJON** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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.
- UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- POSTKASSE** medfølger.
- UTENDØRSINNRETNINGER** 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.
- FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYK-VARSLER** 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.
- 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.
- 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.

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

Oppdatert 10.12.19

# MARIA DEHLIS VEI 38B

Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 30 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

Vestre Haugen	9 min	
Linje 65, 79	0.6 km	
Grorud stasjon	12 min	
Linje L1	0.8 km	
Furuset	21 min	
Linje 2	1.6 km	
Oslo S	17 min	
Totalt 24 ulike linjer	13.2 km	
Oslo Gardermoen	28 min	

## SKOLER

<b>Haugen skole (1-7 kl.)</b>	16 min	
581 elever, 32 klasser	1.3 km	
<b>Grorud skole (1-7 kl.)</b>	25 min	
325 elever, 19 klasser	1.8 km	
<b>Haugenstua skole (1-10 kl.)</b>	22 min	
661 elever, 43 klasser	1.8 km	
<b>Granstangen skole (8-10 kl.)</b>	17 min	
371 elever, 23 klasser	1.3 km	
<b>Groruddalen skole (8-10 kl.)</b>	19 min	
282 elever, 12 klasser	1.4 km	
<b>Stovner videregående skole</b>	8 min	
700 elever, 45 klasser	4.3 km	
<b>Bjerke videregående skole</b>	8 min	
464 elever	5.5 km	



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 84/100



## NABOSKAPET

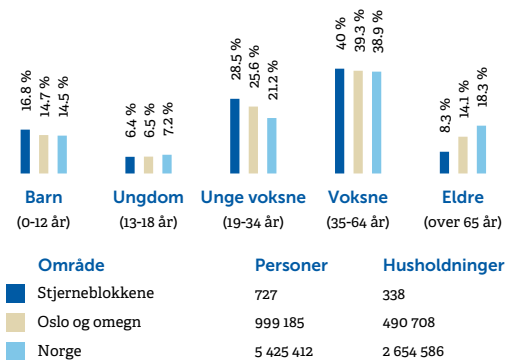
Høflige 62/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 51/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

<b>Stjerneblokkveien private barnehage (1-...)</b>	9 min	
10 barn	0.6 km	
<b>Valhall barnehage (1-5 år)</b>	10 min	
71 barn	0.8 km	
<b>Linjen barnehage (0-5 år)</b>	11 min	
51 barn	0.9 km	



## DAGLIGVARE

<b>Nærbutikken Grorud</b>	10 min	
PostNord, søndagsåpent	0.6 km	
<b>Rema 1000 Haugenstua</b>	10 min	
Post i butikk	0.9 km	



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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER








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

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**  
Godt velholdt 86/100

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 82/100

## SPORT

-  **Stjerneblokkv. brl. ballplass** 0.1 km  
Ballspill
-  **Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke** 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  **InterPadel Oslo** 18 min 
-  **Actic Furuset Senter** 19 min 

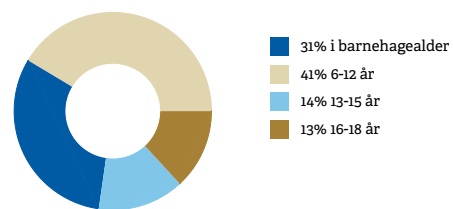
## BOLIGMASSE



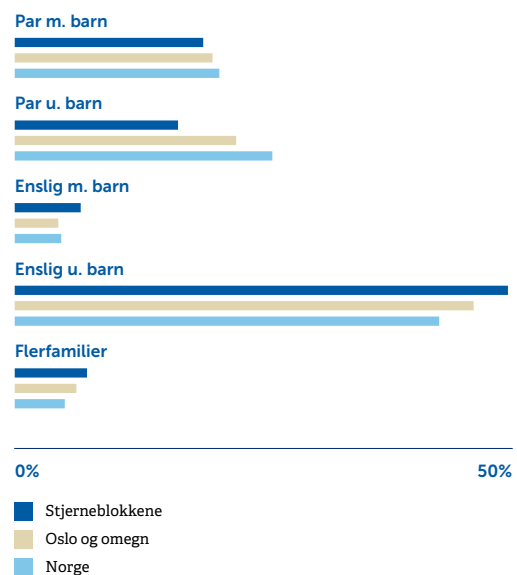
## VARER/TJENESTER

-  **Furuset Senter** 19 min 
-  **Apotek 1 Haugenstua** 10 min 

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING

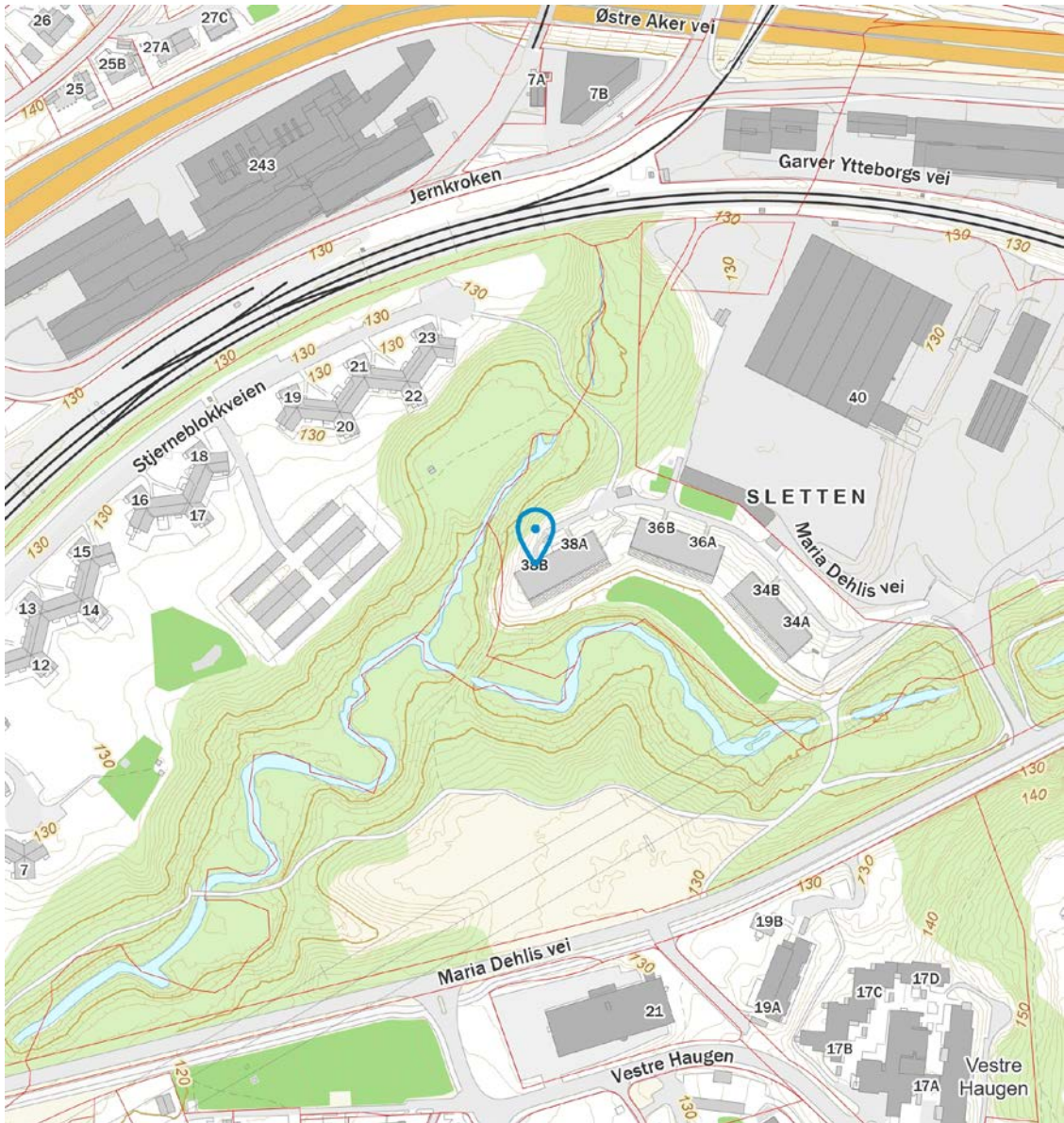


## SIVILSTAND

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







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

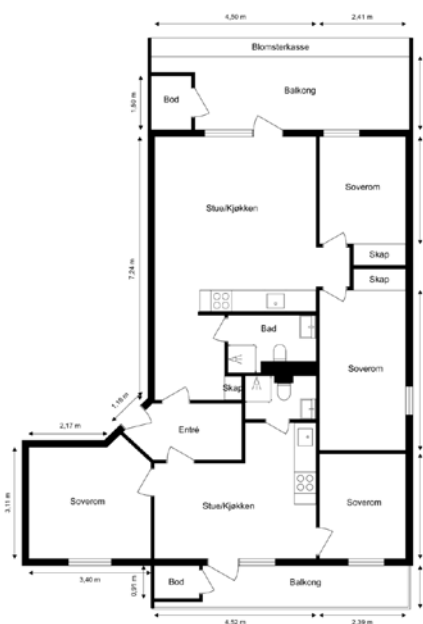


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Maria Dehlis vei 38B , 1083 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 104, bnr. 98

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 95 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.12.2025

Rapportdato: 06.01.2026

Oppdragsnr.: 21421-1411

Referansenummer: DO2034

Autorisert foretak: Boligitilstand AS



En del av

 Norske  
Boligrapporter

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

## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeeerfaring og høy kompetanse innen byggtteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsførhold. 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

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1978

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger er i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med fasadeplater, panel og malt betong.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

#### INNENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,31 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og brukslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og

kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

#### Lovlighet [Gå til side](#)

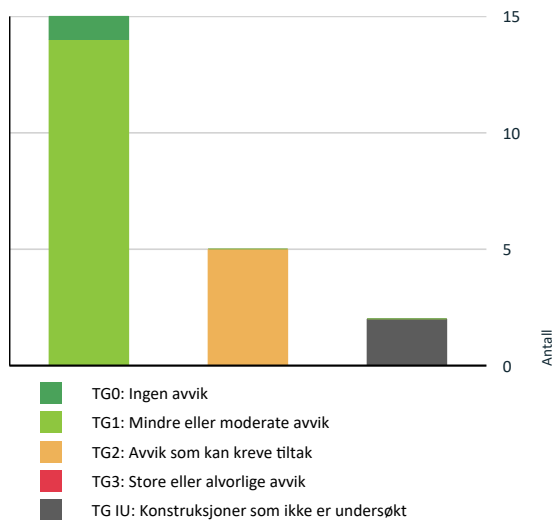
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige

vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

## 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 > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

---

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

---

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

---

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

---

! Kjøkken > 4. etasje > To stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1978

**Kommentar**  
Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

**UTVENDIG**

### **102** Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 1977 og ett vindu produsert i 2010.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.  
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
    - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### **102** Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 1977.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.  
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
    - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
- Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

### **102** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

To balkonger med adkomst fra stue/kjøkken.  
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk i betong utformet som blomsterkasse og rekkverk i tre.  
Størrelse: ca. 13 m<sup>2</sup> og 7 m<sup>2</sup>.  
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
    - Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.
- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket.  
Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Innvendige dører

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2025.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### 4. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.  
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.  
Alder: Ifølge eier fra 2025.

Membran er et fuktsperrerende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > BAD

### TG I Sanitærutstyr og innredning

Innredning:  
- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:  
- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 4. ETASJE > BAD

### TG I Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.  
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## 4. ETASJE > BAD

### TG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## 4. ETASJE > BAD 2

### Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 2025.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG I Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2025.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Innredning med glatte fronter.

Sanitærutstyr:

- Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget susterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

## 4. ETASJE > BAD 2

### TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekkventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > TO STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

To kjøkkeninnredninger:

Alder på innredninger: Ifølge eier fra 2025.  
Produsent innredninger: HTH.

Innredning:

- Kjøkkeninnredninger med glatte fronter.
- Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

- Platetopp, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

## 4. ETASJE > TO STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert i hvert kjøkken.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:
    - Rommene har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bad.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad. Automatisk vannstopper er observert i kjøkken.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Stakeluke: Ukjent.  
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

## 1 TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra bad.  
Tilluft: Via friskluftsventiler på yttervegg og. Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
    - Kjøkkenet har ikke avtrekk.
- Fravær av ventiler reduserer fjerning av matos og fuktig luft.
- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Type sikringer: Sikringskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

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.

Ukjent.

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

Ja

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

# Tilstandsrapport

4.

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Samsvarserklæring i forbindelse med oppussing i 2025 er fremvist - se samsvarserklæring for detaljert beskrivelse.**

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?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**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?

**Ukjent**

## Generell kommentar

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

## **1 T G 0** Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

# Tilstandsrapport

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

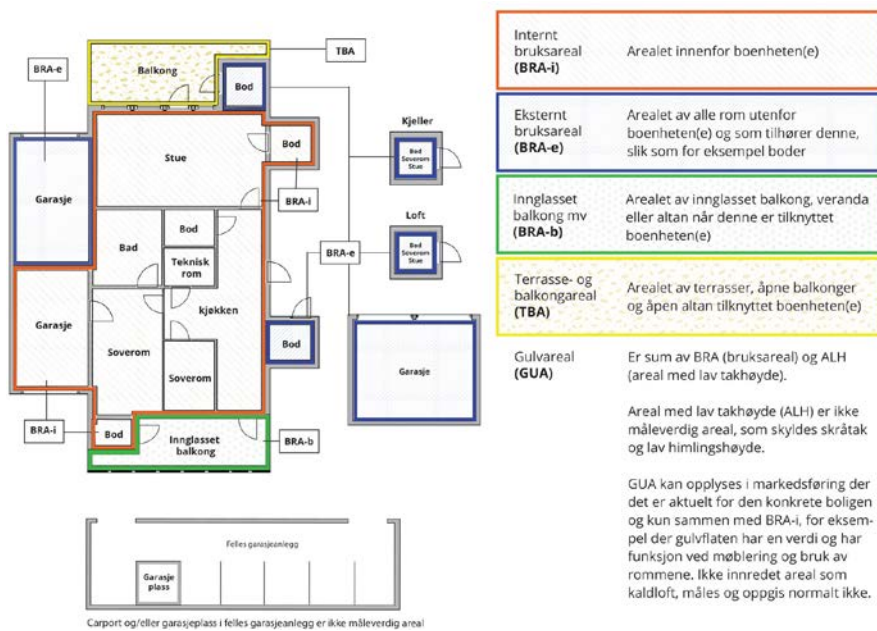
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	95	4		99	20
<b>SUM</b>	<b>95</b>	<b>4</b>			<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, bad 2, to stue/kjøkken, fire soverom	To boder	

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er innvendig gjennomgående pusset opp med to nye bad, to nye kjøkkeninnredninger, nye overflater, nye innvendige dører og oppgradert el-, og røranlegg.

- Det er fremvist samsvarserklæring for el-arbeid.

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	4

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Theodor Bugge Østlie Flamur Selimi	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	104	98		0	20213.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Maria Dehlis vei 38B

#### Hjemmelshaver

### Eiendomsopplysninger

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	18.12.2025		Fremvist		Nei
Eier	18.12.2025	Befaring med utlånt nøkkel, opplysninger gitt pr. tlf.	Ingen		Nei
Norges Eiendommer	18.12.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ingen		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



## Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

### Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

① Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Flamur Selimi

---

## Boligen

Maria Dehli's Vei 38B

1083 Oslo

0301-104/98/0/89

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 3286250530 1



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Bøler bad og rehab AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran og flislegging

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Beta VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye vannrør og avløpsrør

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rett elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye varmekabler

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye sluk og ny toppmembran

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Beta VVS AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye fordelerskap og nye vann og avløpsrør

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rett elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye sikringer og trukket om alt nytt til leiligheten

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ny åpning i bærevegg

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Godkjent søknad og ferdigstilling foreligger i saksinnsyn

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS  
Eiendomsmegler 1 Oslo AS, avd. Stovner v/Christian Bakke Borgås  
Stovner Senter 3, 0985 OSLO  
E-post: christian.bakke@em1ostlandet.no

Deres ref.: 3286250530 . Vår ref.: 5607-1-89

Dato: 15.12.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Haugensletten Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971259221  
Seksjonseier: Selimi, Flamur  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 89  
Adresse: Maria Dehlis Vei 38 B, 1083 OSLO  
Seksjonsnummer: 89  
Gnr. 104  
Bnr. 98

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 589219.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208331906
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	33 012 927,00
Innfrielsesdato:	30.04.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 042,89,-  
Herav:

Pr. dags dato

Evt. fremtidig endring:

Felleskostnader

7 042,89 7 748,00 fra 01.01.2026

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 246,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 742,-
Annen formue:	83 577,-
Gjeld:	410 250,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånummer:	98208331906
Restsaldo:	388 387,99
Kapitalkostnader:	2 569,65
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 388 387,99,-, pr. dags dato.

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

**Kapitalkostnader:**

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Skarå pr. e-post: [eirik.skara@obos.no](mailto:eirik.skara@obos.no) eller telefon: 22 99 18 41.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Mosgaard, e-post: [haugensletten@styrerrommet.no](mailto:haugensletten@styrerrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

## Velkommen til årsmøte i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

4. mars 2025 kl. 17:00, Grorudveien 3.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Eirik Skarå fra OEF er foreslått som møteleder

---

Sak 2

## **Godkjenning av de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

---

Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat føres mot egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**  
1. Årsrapport 25.pdf

---

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

**Forslag til vedtak**  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 345.000

---

Sak 7

## Endring av vedtekter

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Styret i Haugensletten Boligsameie ønsker iverksette tiltak for å redusere kostnader for sameiet.

Det foreslås at dagens praksis hvor overforbruk av varmtvann utgår fra 01.01.26. Små leiligheter har 15.000 og store leiligheter har 30.000 liter inkludert varmtvann i felleskostnader.

Innsatsfaktorene som går inn til varmtvann er kaldt vann og elektrisk energi til oppvarming. Disse har blitt betydelig dyrere de siste årene og det er etter styrets vurdering naturlig å endre dette til at vi tar denne kostnaden ut av felleskostnadene, og at alle blir fakturert for reelt forbruk.

Alle seksjoner har i dag vannmålere. De vurderes av styret som utdaterte og kan enkelt manipuleres. Det er derfor nødvendig å investere i nye vannmålere og det vil bli gjort i løpet av 2025. Styret har mottatt tilbud på demontering av eksisterende vannmålere, utstyr og montering av nye vannmålere på ca. 6.400 kr per seksjon. Endelig leverandør er ikke valgt.

Formålet med denne endringen er at det er mange seksjoner med et høyt forbruk av varmtvann og dette tiltaket vil redusere felleskostnader for de som har et begrenset forbruk.

De kostnader som blir fakturert direkte er:

- Energi til oppvarming av kaldt vann.
- Vann
- A-konto beløp på vedlikehold av varmtvannsberederen.

Forslaget til behandling blir at følgende avsnitt legges til vedtektene:

### *6-1 Felleskostnader*

*(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Forbruk av varmtvann fra felles varmtvannsbereder faktureres den enkelte seksjonseier etter forbruk målt av vannmåler. Komponentene er Vann, energi til oppvarming og a-konto vedlikehold.*

### Forslag til vedtak

Endre vedtekter som foreslått i saksfremstilling.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Mosgaard

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Palm

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mohamws Anees Rauf
-

# Årsrapport for 2025

## **Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

### **Styret**

Styreleder Vidar Mosgaard  
Styremedlem Lisbeth Teslo  
Styremedlem Bernt Vold  
Styremedlem Øyvind Palm  
Varamedlem: Mohamed Anees Rauf

## **Kontaktinformasjon**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på e-post [haugenbolig@outlook.com](mailto:haugenbolig@outlook.com). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### **Vibbo**

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

## **Generelle opplysninger om Haugensletten Boligsameie.**

Haugensletten Boligsameie består av 90 boligseksjoner.

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

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er BDO.

## Styrets arbeid i 2024

Styret har hatt et aktivt og engasjert år med fokus på flere sentrale saker. Her er en oppsummering av de viktigste punktene:

- **Ferdigstillelse av vannskader**  
Utbedring og reparasjon av vannskader har vært en prioritert oppgave gjennom året. Dette har vært en omfattende prosess, men nødvendig for å sikre boligens kvalitet og beboernes levekår.
- **Salg av vaktmesterleilighet**  
Salget av vaktmesterleiligheten har krevd betydelig administrativ innsats. Leiligheten var i svært dårlig stand og måtte gjennomgå en omfattende oppussing før den kunne legges ut for salg. Styret har fulgt prosessen nøye for å sikre en god gjennomføring.
- **Håndtering av utleieleiligheter**  
For å sikre at leietakere overholder sameiets vedtekter og husordensregler, har styret iverksatt tiltak som oppfølging og tilsyn. Målet har vært å opprettholde ro og orden i sameiet.
- **Utvisning av problematiske leietakere**  
Det har vært nødvendig å iverksette utvisning av enkelte leietakere som ikke har fulgt sameiets regler. Styret har tatt de nødvendige skrittene for å håndtere disse situasjonene på en ryddig måte.
- **Avskrivning av vannmålere**  
Flere beboere har valgt å betale faste gebyrer i stedet for å levere måleravlesninger. I tillegg har det blitt avdekket tilfeller av manipulasjon av gamle vannmålere. Styret legger ned mye arbeid på innhenting av måler avlesing. Styret vurderer derfor fjernavlesning som en potensiell løsning for fremtiden og jobber aktivt for å få innhentet tilbud på dette.
- **Søknader til Enova og Oslo kommune**  
Styret har søkt om støtte til installasjon av en ny varmepumpe. Selv om vi oppnådde en viss kostnadsreduksjon, ble prosjektet vurdert som for dyrt i dagens økonomiske situasjon og er derfor utsatt inntil videre. Vi har også søkt om støtte til en energianalyse av blokkene, men vurderer fortsatt behovet for dette. Vi følger utviklingen innen det grønne skiftet tett.
- **Vannlekkasjer fra utette bad**  
Mange eldre bad har ført til betydelige kostnader på grunn av lekkasjer. Styret ser behovet for en grundig gjennomgang av tilstanden på badene for å redusere fremtidige utgifter og sikre en bærekraftig vedlikeholdsplan.
- **Montering av kameraovervåkning**  
På grunn av gjentatte tilfeller av søppel som er kastet utenfor søppelsiloene, har styret installert overvåkningskameraer. Dette har krevd oppfølging, inkludert kontakt med de som har brutt reglene.

- **Samarbeid med Ragde Eiendom**  
Styret har hatt tett dialog med vår nabo, Ragde Eiendom, angående transportaktiviteten på tomten. Store thermotransportere har ført til både støy og slitasje på veien inn til sameiet, samt en utrygg gangvei mot Maria Dehlis vei. Vi har fått på plass bedre belysning på gangveien, men jobber videre med å få etablert en tryggere løsning. Transportfirmaet som opererer i området har nå blitt sagt opp, noe som vil bidra til en betydelig forbedring.
- **Møter**  
I løpet av året har styret avholdt 11 styremøter, ett budsjettmøte med OBOS og ett årsmøte.

#### Oppsummering

2024 har vært et år med mye administrativt arbeid og fokus på å løse praktiske, økonomiske og strukturelle utfordringer. Styret har jobbet aktivt for å opprettholde ro, orden og en bærekraftig drift i sameiet. Vi fortsetter å følge utviklingen nøye og sikrer at sameiet drives på en forsvarlig måte fremover.

**HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 259 221, KUNDENR. 5607**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 663 780	5 401 900	6 942 000	7 117 000
Andre inntekter	3	573 493	91 151	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 237 273</b>	<b>5 493 051</b>	<b>7 042 000</b>	<b>7 217 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-48 645	-28 200	-49 350	-49 000
Styrehonorar	5	-345 000	-200 000	-350 000	-345 000
Avskrivninger	15	-10 450	-12 830	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 054	-14 784	-4 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-151 973	-144 525	-148 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-106 496	-114 081	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-7 674 038	-17 434 590	-405 000	-486 000
Forsikringer		-649 468	-606 978	-700 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-1 202 336	-1 034 607	-1 192 000	-1 341 000
Energi/fyring	10	-453 605	-414 264	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 535	-531 762	-575 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-927 971	-836 207	-788 000	-704 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 052 571</b>	<b>-21 372 828</b>	<b>-4 671 350</b>	<b>-4 745 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 815 298</b>	<b>-15 879 777</b>	<b>2 370 650</b>	<b>2 472 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 366	8 171	0	0
Finanskostnader	13	-2 239 205	-1 179 267	-1 736 000	-2 099 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 230 839</b>	<b>-1 171 095</b>	<b>-1 736 000</b>	<b>-2 099 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 046 137</b>	<b>-17 050 873</b>	<b>634 650</b>	<b>373 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-7 046 137	-17 050 873		

**HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 259 221, KUNDENR. 5607**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Leiligheter/lokaler	14	150 000	150 000
Andre varige driftsmidler	15	45 284	55 734
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>195 284</b>	<b>205 734</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 066	25 262
Forskuddsbetalte kostnader		154 969	172 689
Driftskonto OBOS-banken		758 102	1 622 689
Driftskonto OBOS-banken II		0	4 332
Sparekonto OBOS-banken		183	177
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>928 320</b>	<b>1 825 148</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 123 604</b>	<b>2 030 882</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-33 554 925	-26 508 788
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-33 554 925</b>	<b>-26 508 788</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	34 351 641	27 985 878
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 351 641</b>	<b>27 985 878</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		179 471	205 788
Leverandørgjeld		134 335	186 337
Påløpte renter		13 047	161 618
Annen kortsiktig gjeld	18	35	49
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>326 888</b>	<b>553 792</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 123 604</b>	<b>2 030 882</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 11.02.2025			
Styret i Haugensletten Boligsameie			
Vidar Mosgaard /s/	Bernt Vold /s/	Øyvind Palm /s/	
Lisbeth Teslo /s/			

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 580 904
Lån/Renter	1 986 876
Leie	96 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 663 780</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

IF Forsikring	456 637
Opprydding kundereskontro	90
Avregning varmtvann	116 766
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>573 493</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-48 645
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-48 645</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 345 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 192, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 054.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-71 246
NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS	-9 750
ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS	-2 500
INDIGO INTERIØR OG IDE AS	-23 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 496</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 327 473
Drift/vedlikehold VVS	-79 745
Drift/vedlikehold elektro	-92 318
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 235
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 482
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 963
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-322
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 674 038</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-740 997
Renovasjonsavgift	-461 340
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 202 336</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-453 605
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-453 605</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-48 432
Annen leiekostnad	-1 000
Vaktmestertjenester	-345 808
Vakthold	-152 050
Renhold ved firmaer	-212 142
Andre fremmede tjenester	-145 067
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 192
Andre kontorkostnader	-1 840
Telefon/bredbånd	-14 090
Telefon u/mva	-667
Bank- og kortgebyr	-3 519
Velferdskostnader	-2 164
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-927 971</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	5 216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 118
Andre renteinntekter	30
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>8 366</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 238 209
Renter på leverandørgjeld	-996
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 239 205</b>

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	150 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>150 000</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 90.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeplass		
Tilgang 2016	199 976	
Avskrevet tidligere	-199 975	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Kostpris	209 000	
Avskrevet tidligere	-153 267	
Avskrevet i år	-10 450	
		45 283
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>45 284</b>	

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-10 450**

---

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-30 549 264

Økning 2024

-4 048 691

Nedbetalt tidligere

246 314

Nedbetalt i år

0

-34 351 641

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-34 351 641****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-35**

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbetalinger fra IF Forsikring og avregning varmt vann.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utbedring av følgeskader etter vannlekkasjen fra taket.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at sameiet har måtte ta opp økt lån for å rehabilitere seksjoner med vannskader.

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 601.432.

**Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift da utbedring av følgeskader er ferdigstilt i 2024.

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

**Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på kategoriene felleskostnader og lån/avdrag er slått sammen og økt med 8,20% fra 01.01.2025

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Protokoll til årsmøte 2025 for HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971259221

Møtet ble avholdt 4. mars kl. 17:00, Grorudveien 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Eirik Skarå fra OEF er foreslått som møteleder

✓ Vedtatt.

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Eirik Skarå foreslått. Protokollvitne velges i møtet.

✓ Vedtatt. Kristoffersen, Elin Bæra signerer protokoll.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat føres mot egenkapitalen.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 345.000

✓ Vedtatt.

## 7. Endring av vedtekter

Styret i Haugensletten Boligsameie ønsker iverksette tiltak for å redusere kostnader for sameiet.

Det foreslås at dagens praksis hvor overforbruk av varmtvann utgår fra 01.01.26. Små leiligheter har 15.000 og store leiligheter har 30.000 liter inkludert varmtvann i felleskostnader.

Innsatsfaktorene som går inn til varmtvann er kaldt vann og elektrisk energi til oppvarming. Disse har blitt betydelig dyrere de siste årene og det er etter styrets vurdering naturlig å endre dette til at vi tar denne kostnaden ut av felleskostnadene, og at alle blir fakturert for reelt forbruk.

Alle seksjoner har i dag vannmålere. De vurderes av styret som utdaterte og kan enkelt manipuleres. Det er derfor nødvendig å investere i nye vannmålere og det vil bli gjort i løpet av 2025. Styret har mottatt tilbud på demontering av eksisterende vannmålere, utstyr og montering av nye vannmålere på ca. 6.400 kr per seksjon. Endelig leverandør er ikke valgt.

Formålet med denne endringen er at det er mange seksjoner med et høyt forbruk av varmtvann og dette tiltaket vil redusere felleskostnader for de som har et begrenset forbruk.

De kostnader som blir fakturert direkte er:

- Energi til oppvarming av kaldt vann.
- Vann
- A-konto beløp på vedlikehold av varmtvannsberederen.

Forslaget til behandling blir at følgende avsnitt legges til vedtektene:

### 6-1 Felleskostnader

*(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Forbruk av varmtvann fra felles varmtvannsbereder faktureres den enkelte seksjonseier etter forbruk målt av vannmåler. Komponentene er Vann, energi til oppvarming og a-konto vedlikehold.*

### Forslag til vedtak:

Endre vedtekter som foreslått i saksfremstilling.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Mosgaard

Følgende stilte til valg:

Vidar Mosgaard

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Palm

Følgende stilte til valg:

Øyvind Palm

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mohamws Anees Rauf

Følgende stilte til valg:

Mohamws Anees Rauf

Protokollen signeres av:  
Møteleder: Eirik Skarå /s/  
Protokollfører: Eirik Skarå /s/  
Protokollvitne: Elin B. Krisoffersen /s/

## VEDTEKTER

for

Haugensletten Boligsameie, org. nr. 971 259 221

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte (26.02.01, 18.03.04, 11.04.07, 02.04.08, 21.03.14, 19.03.15, 19.04.16, 27.03.17 10.04.18))

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

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

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Hver leilighet har bruksrett til garasjeplass beliggende under blokkene.

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

i) veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

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

### **8-2 Styremøter**

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport

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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

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

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

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

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

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

### **12 Revisjon**

Boligselskapets regnskaper skal revideres av ekstern revisor.

### **13 Ventilasjon**

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

### **15 Nøkler**

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

## HUSORDENSREGLER

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

01. Ved eventuell konflikt mellom husordensregler og vedtekter er vedtektene gjeldende.
02. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og dem som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.
03. Pålegg fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
04. Styrets medlemmer og varamenn skal påse at husordensreglene overholdes og kan i samarbeid med styreleder gripe inn ved overtredelser. Henvendelser til styret angående husorden skal skje skriftlig.  
Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid søkes løst internt.
05. Bil- og motorsykkeltkjøring i oppkjørselen er ikke tillatt. Unntatt er nødvendig syke- og varetransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det skal benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til alles sikkerhet. Det er ikke tillatt med tomgangskjøring i garasjeanlegget eller andre steder hvor det er til sjenanse eller ulempe for beboerne.  
  
Et hvert kjøretøy som henses på sameiets område eller på område som sameiet disponerer, vil bli fjernet for eiers regning.
06. Sjøppelsiloene skal kun brukes til tørr søppel som skal pakkes inn på en slik måte at søppelet ikke faller ut.  
Dersom flytende avfall blir kastet i søppelsiloene kan dette medføre vond lukt.  
  
Det må ikke kastes brennende, lett antennelig eller lett knuselig avfall i søppelsiloene. Glass, metall og lignende skal kastes på steder beregnet for dette. Sameiet har egne siloer for papp og papir som skal brettes slik at det tar liten plass i siloen.  
Dersom det lokalt ikke finnes plasser for slikt avfall, må beboeren selv finne et egnet og godkjent sted for slikt avfall, det samme gjelder for alt spesialavfall.
07. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vannet og ledningene ikke fryser. Uvedkommende ting som sanitetsbind, bleier, Q-Tips og lignende skal ikke kastes i klosettet.
08. Dyrehold i leilighetene er tillatt, men dersom dette er til ulempe for andre beboere, kan sameiet v/styret kreve at dyreholdet opphører. Hunder skal føres i bånd og lufting må kun skje utenfor sameiets eiendom. Det henstilles ellers til at hundeeierne også tar hensyn til områdene i sameiets umiddelbare nærhet. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart da det kan være en alvorlig smittekilde.
09. Det er **ikke** tillatt å utføre arbeid i leilighetene som medfører boring, banking og lignende i vegger, tak eller på gulv. Skriking, løping, ballspill, høy musikk og generelt høyt støynivå skal ikke forekomme utenfor følgende tidsrammer:

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

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

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

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

10. Den som skal utøve sang og/eller musikkøving bør avtale dette med tilstøtende beboere på forhånd. Ved eventuelle tvistemål kan styret fastlegge retningslinjer i de enkelte saker. Tidspunktene hvor sang og/eller musikkøving er tillatt er som i punkt 09. Generelt skal det være ro etter kl. 23:00.

11. De som ønsker å tørke tøy i friluft skal henge dette så lavt på balkongen at det ikke skjemmer. Tørking av tøy på terrassen på tuesiden skal om mulig unngås. Teppebanking på terrassene og balkongene er **ikke** tillatt.

Tepper som er våte skal ikke henges til tørt over rekkverket. Det finnes et stativ for lufting/banking/tørking av tepper bak lekeplassen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sertifikat for våtrom skal forevises ved legging av membran.

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

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

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

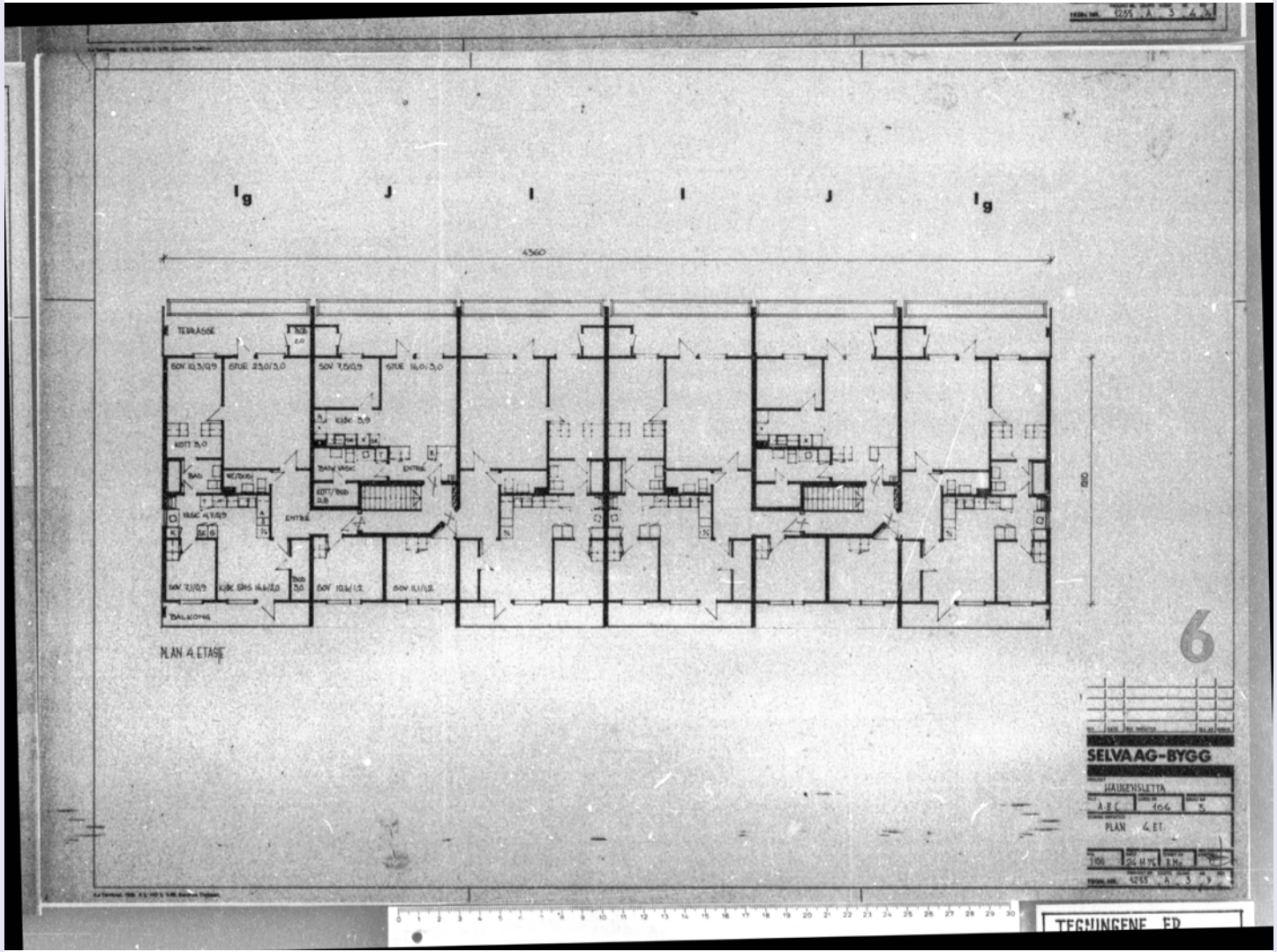
Gamle navneskilt på inngangsdøren til leiligheten skal fjernes og nye skilt med nye navn skal monteres snarest. Dette betales av eier/beboer.

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

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

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

oooo000000oooo



SELVAAG-BYGG	
JÄRENSLETTA	
A.B.C.	406
PLAN 4. ET.	
1:100	24.11.74
1213	A 3 4 5

TEGHINGENE ED

# Plan- og bygningsetaten



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.  
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/10218-2	Bård Søråas Pettersen	17.10.2025

Adresse: Maria Dehli's vei 38B  
Eiendom: 104/98  
Ansvarlig søker: BYGGINGENIØREN AS  
Tiltakshaver: Flamur Selimi

## Tillatelse til tiltak - Maria Dehli's vei 38 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og endring av bærekonstruksjon, mottatt 17.09.2025.**

**I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.**

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og endring av bærekonstruksjon i en leilighet med bolignummer H0503 i Maria Dehli's vei 38 B.

En bærevegg mellom eksisterende bod og spisestue skal fjernes. Bodarealet skal bruksendres til hoveddel og innlemmes i spisestuen.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.



**Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i reguleringsplan S-2178, vedtatt 15.11.1976, med mindre vesentlig endring og forslag til bebyggelsesplan 388/76, vedtatt 20.10.1976.

## Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets kvaliteter

Dere har ikke søkt om unntak eller dispensasjoner fra tekniske krav, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav, jf. pbl. § 21-4 første ledd.

### Sikkerhet mot naturfarer

Tiltaket befinner seg i en påvist kvikkleiresone, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m<sup>2</sup>, innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et KO-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil det omsøkte tiltaket alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Søker har bekreftet sikker byggegrunn for flom og skred.

### Godkjente tegninger

Tegninger som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt vedtaksbrevet.

### Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i medhold av plan- og bygningslovgivningen.

Dere må sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

## Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider [www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/](http://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/).

Vennlig hilsen

Bård Søråas Pettersen  
saksbehandler  
enhet 3-ukers byggesaker

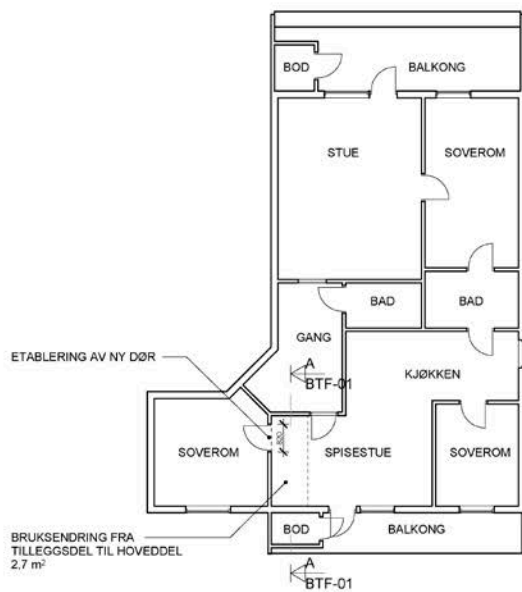
*Sophie Katrin Sterud*  
enhetsleder

*Dokumentet er godkjent digitalt.*

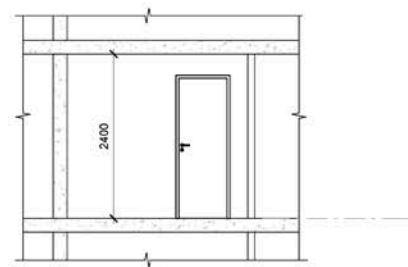
Vedlegg:  
Plan 5 etasje og snitt  
Gjennomføringsplan

Mottakere:  
BYGGINGENIØREN AS, Lejla Memic

Kopi til:  
Flamur Selimi



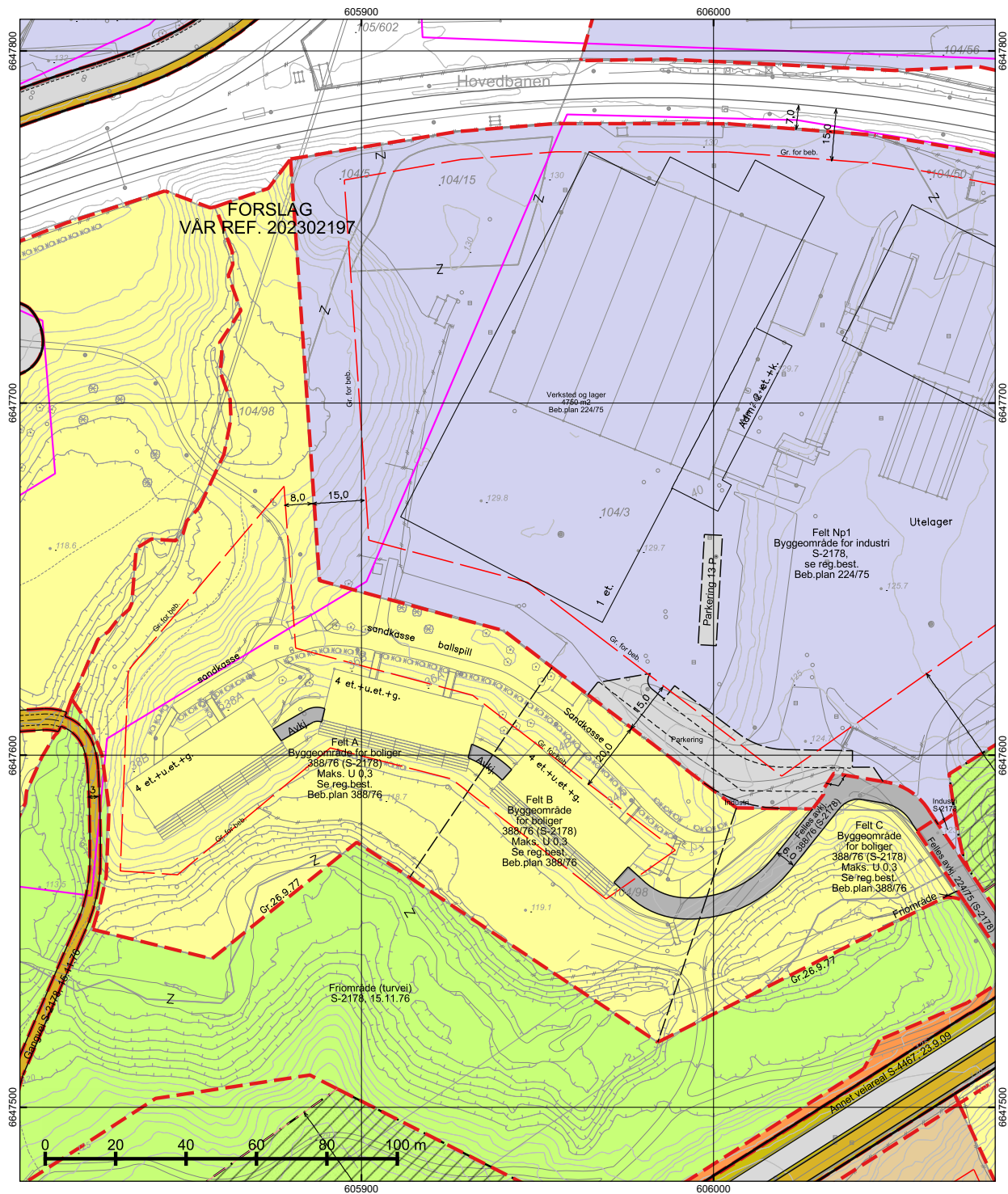
**PLAN 5ETG**  
1 : 100



**SNITT A-A**  
1 : 50

Indeks	Revisjonen gjelder	Date	Tegnet
<b>BYGG</b> <b>INGENIØREN</b> <small>m. 481 26 675</small> <small>e. 9042@byggingenoren.no</small> <small>w. byggingenoren.no</small>	MARIA DEHLIS VEI 38B	M/D	16.09.2025
	PLAN 5ETG	As indicated	Rev. dato
		DETAIL/REV	BTF-01

Originalformat A3



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 15.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p><b>Reguleringskart</b></p> <p>– Kartutsnittet gjelder vertikaltiv 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 150933/ 86523958</p> <p>Adresse: Maria Dehli's vei 38</p> <p>Gnr/Bnr: 104/98</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.


 RbFareOmråde


 RpFareGrense

 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing

 70 - Felles avkjørsel


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning


 930 - Reguleringslinje

 Formålgrense

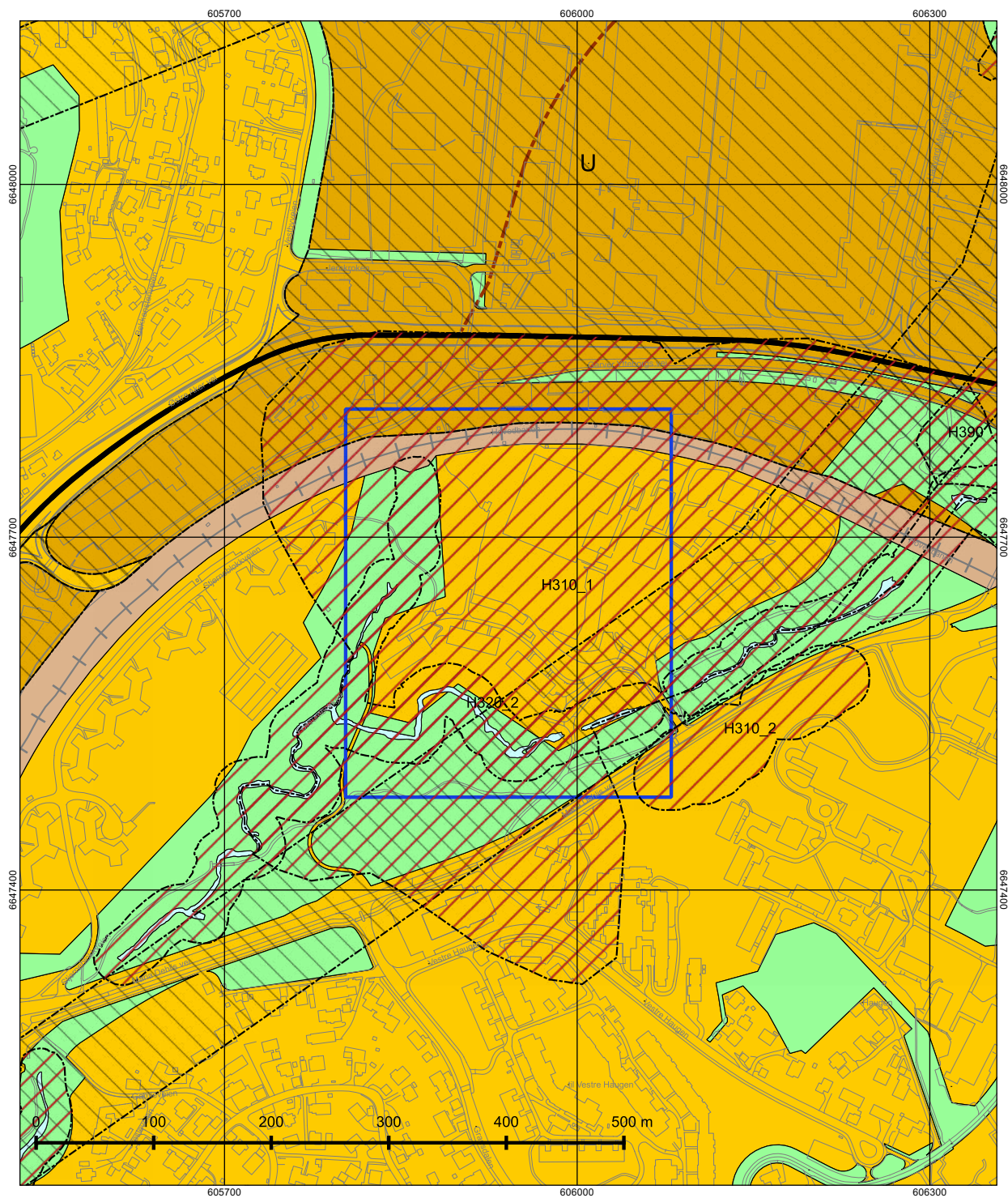
 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensing i beb. plan



**Oslo**  
 Dato: 15.12.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 150933/86523958  
 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

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



# Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på [sb1ostlandet.no](http://sb1ostlandet.no), eller ring oss på 915 070 40.

Eff.rente 5,38 %,  
2 mill., o/25 år,  
kostnad kr 1.593.715,  
totalt kr 3.593.715.



## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker 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. Våre saksbehandlere 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 rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en 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 saksomkostnader, 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 oppjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://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 EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg &

Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 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 Gar-Bo Försäkring AB 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.

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

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring 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. Garantiordeningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordeningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

### Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglernes tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til [klage@soderbergpartners.no](mailto: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](mailto:boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com)  
[soderbergpartners.no/eiendom](http://soderbergpartners.no/eiendom)

## Skade/krav

Crawford & Company  
Postboks 133  
1338 Sandvika  
Tlf. 67 20 91 44 |  
[boligkjoperforsikring@crawco.no](mailto:boligkjoperforsikring@crawco.no)  
[www.kjoperforsikring.com](http://www.kjoperforsikring.com)

## Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én** fordi forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler **1**

SpareBank **1**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

## Bindende bud på eiendommen

Maria Dehli vei 38B, 1083 OSLO

Gnr 104, bnr 98, snr 89, , i Haugensletten Boligsameie med orgnr.: 971259221 i Oslo kommune.

Oppdragsnr. 6041260179

Bud stort kr: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

## Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

## Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

## Visste du at...

---

Du har mange fordeler  
gjennom EiendomsMegler 1,  
enten du er boligkjøper eller boligselger.  
Ta kontakt med oss for å høre mer.



Madeleine Aursøy Larsson  
eiendomsmegler

Telefon: 924 84 558

E-post: 924 84 558

EiendomsMegler 1 Østlandet AS  
- En del av SpareBank 1 Østlandet