NORDVIK

Maria Dehlis vei 36A

3 soverom | 97 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Maria Dehlis vei 36A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
17	Tilstandsrapport
31	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.05.2026









Nøkkelinformasjon

Meget pen 4-roms leilighet med to solrike balkonger | To baderom | Topp- og hjørneleil | Garasjeplass | VV inkl

Prisantydning	**4 650 000,-**
Omkostninger	**127 280,-**
Totalpris	**5 163 940,-**
Fellesgjeld	**386 660,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 786,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1978**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ole Kristian Isdahl & Nordvik har gleden av å presentere Maria Dehlis vei 36A. En innholdsrik topp- og hjørneleilighet med gjennomgående planløsning. Leiligheten ligger i et veletablert og tilbaketrukket område på Nedre Haugen. Flotte turmuligheter i marka! Nabolaget er barnevennlig med lekeapperater og fotballbane. Usjenerte og solrike balkonger med hyggelig utsikt.

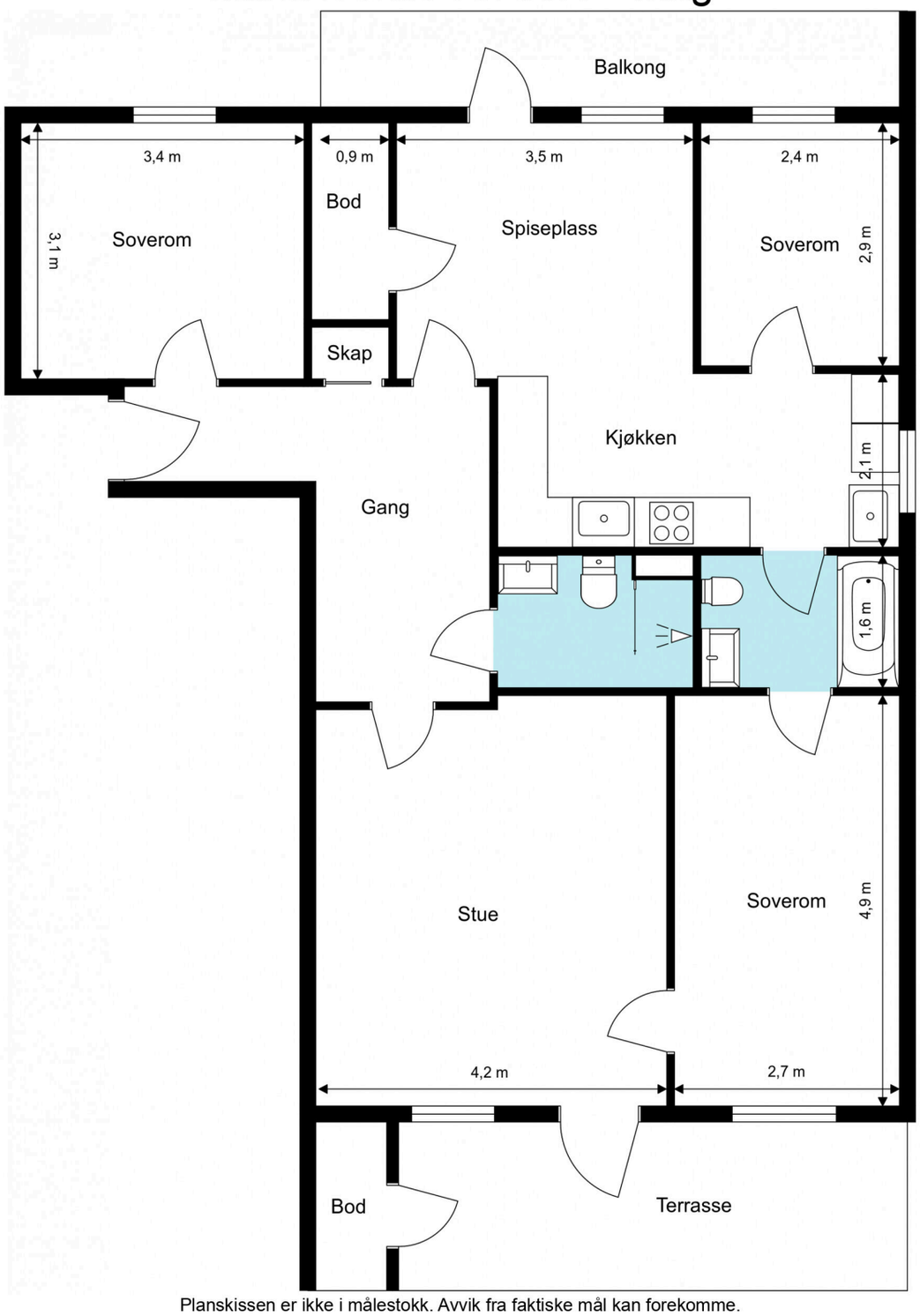
Høy standard
Flott kjøkken, senest oppgradert i 2025
3 sov
Ingen dok.avg.
To balkonger på hhv 12 og 8 kvm
Barnevennlig område med lekeplasser
Oppussede bad i 2015
Gode turmuligheter og nærhet til marka
Egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg
Vv. og TV/bredbånd inkl

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 99 kvm

HUUN PROSJEKT

Maria Dehlis vei 36A - 4.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0092/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Maria Dehlis vei 36A, 1083 OSLO
Gnr 104, bnr 98, snr 54 i Oslo kommune

Selgere
Lasse Hansen
Linda Porsanger

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)
386 660,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 036 660,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 900,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
127 280,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
140 280,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 163 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 176 940,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1978

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 97 kvm. 3 soverom, kjøkken, stue, 2 bad, gang og innvendig bod.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder: 3 soverom, kjøkken, stue, 2 baderom, entré og innvendig bod. Det er i tillegg en bod på den ene balkongen, samt fellesbod i garasjen.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.2 Bad mot entre Overflate gulv:
TG2 er vurdert pga noe svakt lokalt fall rundt sluk, samt bom i 5 gulvflis.
- 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- 1.2.2 Bad mot kjøkken Overflate gulv:

TG2 pga manglende påvist høydeforskjell på membran fra sluk til terskel.
- 1.2.3 Bad mot kjøkken Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 pga mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- 4.1 Vinduer og ytterdører:
TG2 på de 5 vinduene og balkongdører som er fra 1977.
TG1 på de tre vinduer som ble byttet i 2010 og 2017.
-6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 er vurdert pga alder på VVS-anlegget, samt manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.
- 6.3 Ventilasjon:
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk bad eller kjøkken.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 6.2 Varmtvannsbereder:
Felles varmtvann for sameiet.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

ØVRIG STANDARD
VÅTROM
Bad:
Pene og praktiske bad fra 2015, i regi av tidligere eier. Det minste baderommet inneholder dusjsone med innfelbare glassdør, gulvstående toalett og servant med underskap. Malt himling med innfelte spotter. Badet er flislagt på vegger og har malt himling. Det er avtrekksventil på vegg ved dusj. Tilluft via utskåret spalte i dør.
Det største baderommet inneholder badekar, vegghengt toalett og servant med skuffer under. Avtrekksventil i vegg over toalett.

KJØKKEN
Pent kjøkken fra 2015 med med glatte lyse fronter og benkeplate av tre. Videre er kjøkkenet oppgradert i 2025 med nye fronter samt benkeplate av tre, og fremstår nå meget tidsriktig. Videre er det laminat benkeplate mot yttervegg med vaskemaskin og tørketrommel under benk.
Registrert waterguard (lekkasjevarsler med automatisk vannstopp) i tilknytning til vanninstallasjoner. Noe som er påkrevet når vaskemaskin er plassert på rom uten sluk.

ANDRE ROM
Leiligheten fremstår som velholdt med normal bruksslitasje i forhold til alder.

VINDUER
Vinduer stort sett med isolerglassruter med trekarmer fra 1977. 3 vinduer ble oppgradert i hhv 2010 og 2017.

BALKONGER, VERANDAER OG LIGNENDE
Balkong på ca 8m2 med utgang fra kjøkken. Høyde på rekkverk målt til 91 cm. Den største terrassen har utgang fra stuen. Romslig balkong med rekkverk av støpt plantekasse.

VVS
WC og innvendige vann- og avløpsrør:
VVS anlegget består av forkrummede rør, kobber og plastrørsystem. Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.
Anlegget antas å være fra 2015 når bad og kjøkken ble oppgradert

Parkering
Medfølger bruksrett til garasjeplass under blokka

Modernisering og påkostninger
Juli 2025-Kjøkken ble oppgradert med nye hvitevarer, fronter, noen skap og benkeplate.
Desember 2025-panelovner ble byttet på alle soverom og på kjøkken.
2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble levert komplett av Ign AS i 2015

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og nye sluk.

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Arbeid utført i samarbeid med tidligere eier.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet rehabilterte tak på samtlige byggninger etter en taklekkasje i 34 og 38 blokka, vinter 22/23. Entrepenør Selvaag

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skansen Elektro AS Dokumentasjon i boligmappa.

- 4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet vil bytte hovedtavler i garasjeanlegg og etablere infrastruktur for elbillading i garasjeanlegget. Det vil være mulighet for å få montert ladeboks på egen parkering.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Ett vindu på soverom er vanskelig å åpne/lukke. Terrassedør ved stue er litt vanskelig å åpne/lukke.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Etasjeskillene i byggningen har skjevheter. Ref. takstrapport fra 2024

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Stor markise over terrasse har ikke fungert i vår eiertid.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport ved salg i 2024.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Boligblokk fra 1970-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger. Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1977, 2010 og 2017.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Avtrekksvifte, platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, stort kjøleskap og lite kjøleskap.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap og vinskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Tørketrommel
- Fryskap
- Vinskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Leiligheten oppvarmes av elektrisk gulvvarme på begge baderom, samt panelovner i de fleste oppholdsrom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et strømforbruk 11.000 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 786,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Vaktmestertjenester
- Renhold av fellesarealer/garasje
- A-konto varmtvann
- Brøyting
- Kommunale avgifter
- Forretningsførsel v/OBOS,
- Kapitalkostnader på lån
- Felles byggningsforsikring
- Kabel-TV/bredbånd fra Telenor
- Dørcalling
- Renovasjon
- Drift/vedlikehold av sameie

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felles kostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 117 854,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 471 415,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telenor

Sameiet

Navn og orgnr.
Haugensletten Boligsameie, orgnr. 971259221

Om sameiet
Haugensletten Boligsameie består av 90 seksjoner med følgende adresse: Maria Dehlis Vei 34-38.
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vaktmester Andersen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.
Sameiet har avtale med Securitas bomiljøtjeneste.
Styret har følgende e-post: haugenbolig@outlook.com

Selger opplyser følgende:
Styret har ingen planlagte vedlikeholdsprosjekter, da fokuset er å redusere fellesgjelden.
Sameiet solgte nylig en vaktmesterleilighet i 1. etasje for kr. 4.350.000,- Sameiet vil snart motta pengene for leiligheten og styret vil på årsmøte nå i Mars 2025 ta et standpunkt på hva disse pengene skal brukes til.

For ytterligere informasjon om fellesgjeld og oppussinger i gården de seneste år se vedlegg fra forretningsfører.

Forretningsfører
Obos BBL - Deleie

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Salg og utleie til juridiske eiere er ikke tillatt. Jfr § 7 i vedtektene.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 386 660,-pr. 09.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208331906
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,44%
Restsaldo 32 866 056,00
Innfrielsesdato: 30.04.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Det gjøres oppmerksom på at de kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 916,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 3 574 164,-
Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 281 233,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig Drift og vedlikehold.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner skal ikke foretas.
- 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
- Bruk av grill på terrassene er tillatt, men kun elektrisk grill eller gassgrill kan brukes. Grill med kull er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å ha tilkobling av ventilator eller elektrisk vifte direkte på ventilasjonsavsuget. Det er heller ikke tillatt å endre antall avsug eller plassering av disse fra byggets originale oppføring.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
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.

Sameiets forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr. 589219

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 20 213 kvm (Eiertomt)
Skrånende tomt ned mot Fossumbekken ved Nedre

Haugen/ Høybråten. Fellesområder med gressplen, busker og trær, samt felles sittegrupper og sykkelparkering.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i 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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området er rolig og tilbaketrukket med store omkringliggende grøntarealer, samtidig som det er få minutters gange til tog og buss samt en rekke andre servicetilbud.

Leiligheten har en meget fin og sentral beliggenhet i populære Haugensletten boligsameie. Både barneskole og ungdomsskole ligger like i nærheten, samme gjelder for flere barnehager. Det er dessuten kort vei til både Lillomarka og Østmarka med turmuligheter via lysløyper hele året, til blant annet populære Mariholtet. Ellers kan det nevnes Furuset idretts- og svømmehall, Høybråten Idrettsplass og treningssenter på Furuset.

Kort vei til Furuset og Grorud senter med t-bane og det meste av forretningstilbud, IKEA Furuset, Nordre Lindeberg besøksgård og Stovner senter. Nærbutikk i Stjerneblokkveien, bensinstasjon og MC Donalds ved Grorud stasjon. Flott sykkelvei som gjør at du kan sykle sammenhengende fra Lørenskog togstasjon til Oslo sentrum, via Haugenstua og Høybråten.

Det kollektive tilbudet er svært godt, med buss, t-bane og tog rett i nærheten (gangavstand). Lokaltoget (linje L1) stopper like ved, på Haugenstua stasjon. Nærmeste T-bane er linje 2 (Ellingsrudåsen/Kolsås) fra Furuset T-banestasjon. Det er flere bussholdeplasser i nærheten.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Vestre Haugen, linje 65 og 79, gangavstand på 8 min.
Tog: Haugenstua stasjon, linje L1, gangavstand på 10 min.
T-bane: Furuset, linje 2, gangavstand på 21 min.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 18 min med bil.

Skoler og barnehager
Stjerneblokkveien private barnehage, gangavstand på 10 min.
Valhall barnehage, gangavstand på 9 min.
Linjen barnehage, gangavstand på 10 min.
Boligen sogner til Haugen skole, med en gangavstand på bare 15 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Granstangen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.02.1980.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger til et område regulert til bolig.

202302197 - Grorud stasjon - Grorudveien 75 med flere - Utarbeidelse av planforslag - Utbedring sporkapasitet

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

301/104/98/54:
14.03.1979 - Dokumentnr: 7783 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/7536
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 89 SEKSJONER

14.09.2001 - Dokumentnr: 55052 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 90
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 114/7650
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/7536
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 90

14.09.2001 - Dokumentnr: 55052 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:

Snr: 54
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 90/7650

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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:
Hvis 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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Maria Dehlis vei 36A

Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Haugen skole (1-7 kl.)	15 min	
573 elever, 32 klasser	1.2 km	
Haugenstua skole (1-10 kl.)	21 min	
669 elever, 42 klasser	1.8 km	
Grorud skole (1-7 kl.)	25 min	
315 elever, 17 klasser	1.9 km	
Granstangen skole (8-10 kl.)	16 min	
334 elever, 26 klasser	1.2 km	
Groruddalen skole (8-10 kl.)	18 min	
295 elever, 13 klasser	1.5 km	
Stovner videregående skole	8 min	
700 elever, 45 klasser	4.5 km	
Bjerke videregående skole	8 min	
464 elever	5.7 km	

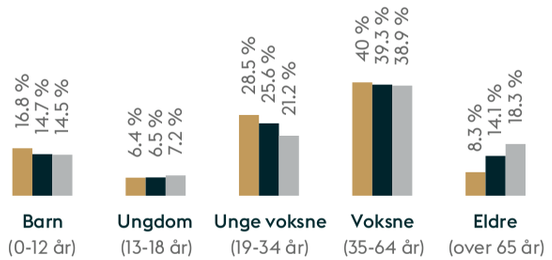
Offentlig transport

Vestre Haugen	8 min	
Linje 65, 79	0.6 km	
Haugenstua stasjon	10 min	
Linje L1	0.8 km	
Furuset	21 min	
Linje 2	1.6 km	
Oslo S	18 min	
Totalt 24 ulike linjer	13.4 km	
Oslo Gardermoen	29 min	

Barnehager

Stjerneblokkveien private barn...	10 min	
9 barn	0.6 km	
Valhall barnehage (0-5 år)	9 min	
71 barn	0.7 km	
Linjen barnehage (1-5 år)	10 min	
51 barn	0.9 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjerneblokkene	727	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 51/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

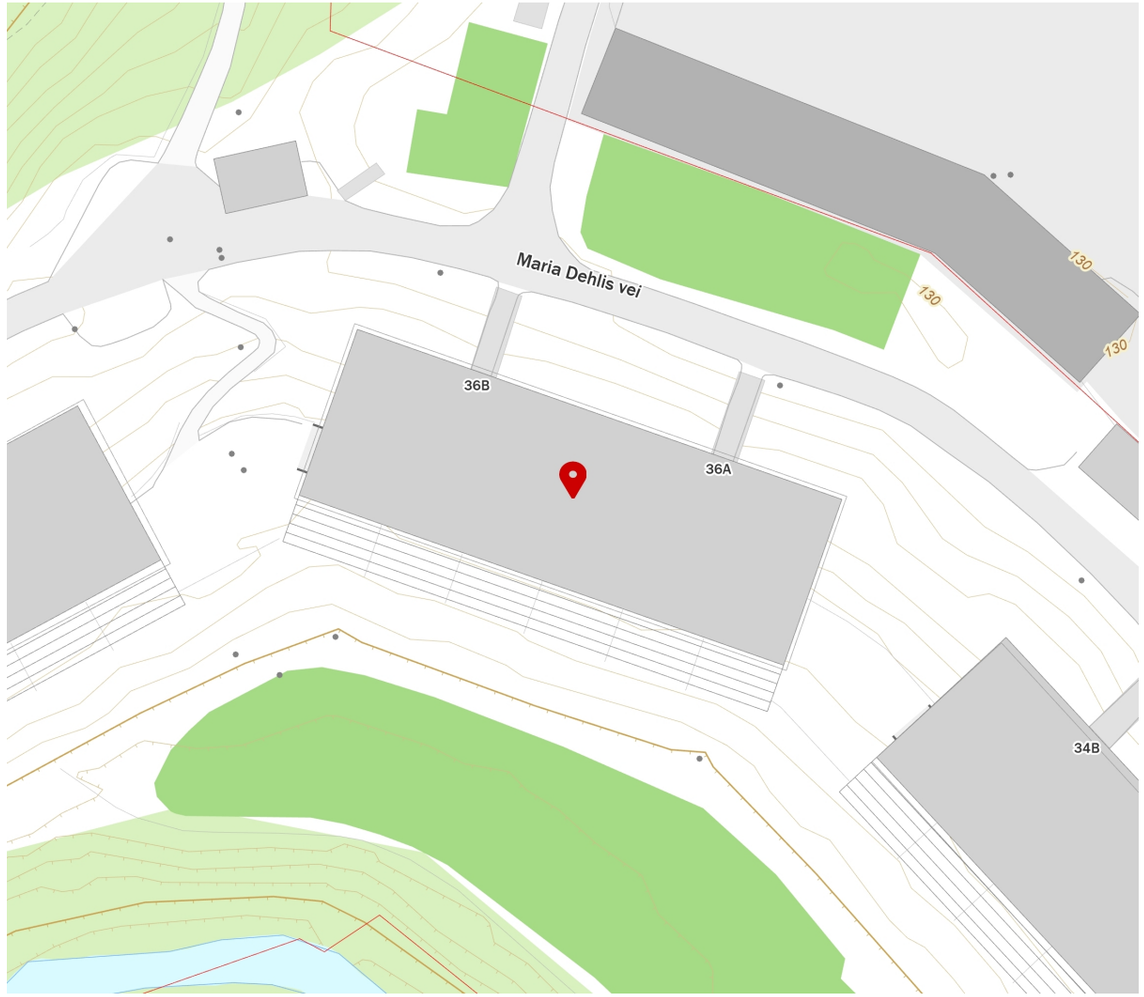
Sport

Haugenstuvn./Hesjevn. balløkke	8 min
Haugen skole	11 min
Actic Furuset Senter	18 min
InterPadel Oslo	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Maria Dehlis vei 36A
1083 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 27/04/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det brannteknikske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:104, Bnr: 98
Hjemmelshaver:	Linda Porsanger og Lasse Hansen
Seksjonsnummer:	54
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1978
Tomt:	felles eiet 20 214 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lasse Hansen
Befaringsdato:	14.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Skrånende tomt ned mot Fossumbekken ved Nedre Haugen/ Høybråten.
Fellesområder med gressplen, busker og trær, samt felles sittegrupper og sykkelparkering.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk fra 1970-tallet. Gjennomgående høy grad av bruk av betong/mur. Både i ytter- og innervegger, samt etasjeskillere (dekker) og balkonger.
Vinduer med isolerglass og trekarmer fra 1977, 2010 og 2017.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk, arealeffektiv og innholdsrik leilighet.
Normal bruksslitasje i forhold til alder.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektrisk gulvvarme på begge bad.
Panelovner på vegg i de fleste oppholdsrom.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:
- Begge bad fra 2015
- Kjøkken fra 2015, oppgradert med nye fronter og benkeplate i 2025.

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
5.etg	97	2	0	20
SUM BYGNING	97	2	0	20
SUM BRA	99			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

3 soverom, kjøkken, stue, 2 bad, gang og innvendig bod.

BRA-e:

Bod på balkong.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lasse Hansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

27/04/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad mot entre

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Badet er flislagt på vegger og har malt himling. Det er avtrekksventil på vegg ved dusj. Tilluft via utskåret spalte i dør.

Badet er opplyst i tidligere salgsopplysninger å være oppgradert i 2015.

Badet inneholder dusjsone med innfelbare glassdør, gulvstående toalett og servant med underskap.

Ved befaring ble det registrert riss og mindre sprekkdannelser i noen fuger. Forholdene vurderes å være normale symptomer på alder og slitasje.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk plassert i dusjnisje.

Fallforhold er målt med krysslaser. Noe svakt fall rundt sluk. Ledefall forøvrig på baderomsgulvet.

Høydeforskjell fra topp slukrist til flis ved dør ble målt til 25mm, i tråd med minimumskrav.

Det ble registrert bom under enkelte fliser rundt dusj. Bom under gulvflis er årsakssammenhengende med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil normalt sett ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Konstruksjonen bør likevel holdes under observasjon.

Avløp fra badekar er ført direkte gjennom gulv til sluk. Ikke påvist mansjett rundt avløpsrør. Kan tyde på at membran er lagt under påstøp. Ikke mulig å kontrollere uten destruktive tiltak.

TG2 er vurdert pga noe svakt lokalt fall rundt sluk, samt bom i 5 gulvflis.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran er ikke synlig i sluk pga slukets utforming. Klemring med skruer var synling i sluk.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom (fra stue) for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon. Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

1.2 Bad mot kjøkken

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad med dør fra både soverom og kjøkken.

Badet inneholder badekar, vegghengt toalett og servant med skuffer under.

Avtrekksventil i vegg over toalett. Ingen tilluft registrert. Tilluftsspalte under dør bør etableres for å sikre tilfredsstillende luftsirkulasjon.

Dører til bad er plassert tett inntil badekar og er dermed utsatt for fuktpåkjenning. Treverk vil over tid ta skade dersom ikke dusjvann tørkes opp med en gang. Opplyst at dusj ikke benyttes på dette bad, kun badekar. Dørene blir således ikke utsatt for fukt slik badet benyttes idag.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk foran badekar.
Fall er målt med krysslaser. Målt fall mot sluk, ledefall på gulvet forøvrig.

Det er ikke målt tilstrekkelig høydeforskjell fra overkant sluk til overkant flis ved terskler. Dette kan skyldes kort avstand fra sluk til terskler. Ved en eventuell lekkasje kan manglende høydeforskjell medføre at vann renner ut til tilstøtende rom og større fuktskader kan da oppstå.
Tilfredsstillende høydeforskjell bør sikres ved at membran føres opp bak terskel.

Det ble registrert bom i to flis. Dersom omfang øker, bør ytterligere kontroll av flisgulv vurderes.

TG2 pga manglende påvist høydeforskjell på membran fra sluk til terskel.

Merknader:

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran fra 2015.
Det er borret hull i vegg mot bad fra kjøkken. Ingen tegn til fukt ved visuell kontroll og måling av fukt i trestender i vegg.

TG2 pga mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent kjøkken med glatte lyse fronter og benkeplate av tre.

Opplyst at kjøkkenet er fra 2015. Oppgradert med nye fronter og benkeplate i 2025, samt utvidet med noen nye skap.

Videre er det laminat benkeplate mot yttervegg med vaskemaskin og tørketrommel under benk.
Registrert waterguard (lekkasjevarsler med automatisk vannstopp) i tilknytning til vanninstallasjoner. Noe som er påkrevet når vaskemaskin er plassert på rom uten sluk.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Stue, soverom og gang har malte betong- og gipsvegger og parkett på gulv. Normal bruksslitasje på gulv i forhold til alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer stort sett med isolerglassruter med trekarmer fra 1977.
3 vinduer ble oppgradert i hhv 2010 og 2017.

Da vinduene er over 30år må det påregnes oppgraderinger i nær framtid. Uansett er utbytting og vedlikehold borettslagets ansvar.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong på ca 8m2 med utgang fra kjøkken.

Noe slitasje på rekkverk, vegger og gulv. Høyde på rekkverk målt 91cm. Dette var tilfredsstllende ved oppføringstidspunkt. Dagens krav til personssikring er 100cm.

Terrasse på 12m2 med utgang fra stue.
Rekkverk av støpt plantekasse. Dette var typisk løsning for terrasseleiligheter på 70-tallet.
Ikke kontrollert konstruksjonssikkerhet eller tetthet mot leilighet i etasjen under. Ikke opplyst om utfordringer med dette.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegget består av forkrummede rør, kobber og plastrørsystem. Anlegget er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner.
Normalt trykk og avrenning ved test av vanninstallasjoner.

Anlegget antas å være fra 2015 når bad og kjøkken ble oppgradert.

Det består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

TG2 er vurdert pga alder på VVS-anlegget, samt manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.

Merknader:

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i
Det var sist inspisert i
Det var rengjort i
Anlegget ble sist fornyet i

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Ventiler over vinduer og i yttervegg på oppholdsrom.
Avtrekksventil til felles sjakt på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilterløsning

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk bad eller kjøkken.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plasser i felles korridor.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall kurser.

Det er fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer for noe av arbeidene utført på det elektriske anlegget de siste år. Blant annet følgende:
- Kontrollerklæring fra Skansen Elektro i 2015 for arbeider med varmekabler, omtrekking av kabler, nye stikkontakter, downlights mm.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke fremlagt byggemeldte godkjente tegninger og dermed ikke grunnlag for å vurdere eventuelle avvik fra godkjente planer.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad mot entre Overflate gulv

TG2 er vurdert pga noe svakt lokalt fall rundt sluk, samt bom i 5 gulvflis.

1.1.3 Bad mot entre Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

1.2.2 Bad mot kjøkken Overflate gulv

TG2 pga manglende påvist høydeforskjell på membran fra sluk til terskel.

1.2.3 Bad mot kjøkken Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 pga mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 på de 5 vinduene og balkongdører som er fra 1977. TG1 på de tre vinduer som ble byttet i 2010 og 2017.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 er vurdert pga alder på VVS-anlegget, samt manglende fremlagt dokumentasjon på rørinstallasjoner.

6.3 Ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i at det ikke er mekanisk avtrekk bad eller kjøkken.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Linda Porsanger	9578-5997-4-222924	2026-04-12 11:23:36
Lasse Hansen	9578-5997-4-237260	2026-04-12 11:21:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
12. apr. 2026

Oppdragsnummer
23-0092/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Maria Dehlis vei 36A, 1083 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Linda Porsanger, Lasse Hansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 42874945
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Begge bad ble levert komplett av Ign AS i 2015

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny membran og nye sluk.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Arbeid utført i samarbeid med tidligere eier.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet rehabilterte tak på samtlige byggninger etter en taklekkasje i 34 og 38 blokka, vinter 22/23. Entrepenør Selvaag

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skansen Elektro AS Dokumentasjon i boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet vil bytte hovedtavler i garasjeanlegg og etablere infrastruktur for elbillading i garasjeanlegget. Det vil være mulighet for å få montert ladeboks på egen parkering.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Ett vindu på soverom er vanskelig å åpne/lukke. Terrassedør ved stue er litt vanskelig å åpne/lukke.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Etasjeskillene i byggningen har skjevheter. Ref. takstrapport fra 2024

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Stor markise over terrasse har ikke fungert i vår eiertid.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport ved salg i 2024.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0092/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lasse Hansen	**2026-04-12**	**Linda Porsanger**	**2026-04-12**

Identifikasjon

Lasse Hansen

Identifikasjon

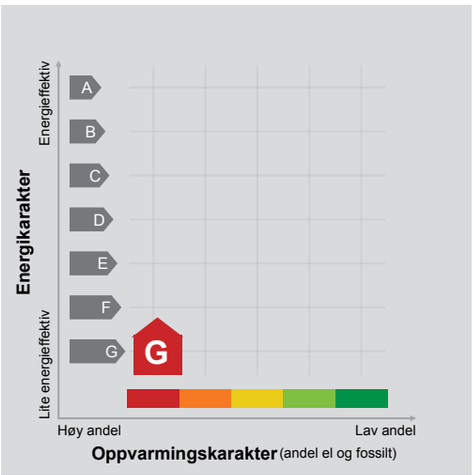
Linda Porsanger

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Maria Dehlis vei 36A
Postnummer	1083
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	104
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80797354
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-240733
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Maria Dehlis vei 36A	80797354	H0503	56	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1977

Byggstandard	
Type bygg	
TEK standard	

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

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	90 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	90 m²
Totalt BRA	90 m²
Oppvarmet luftvolum	207 m³
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	59,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,33 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,79
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 309 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	247,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 979 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	247,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 309 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	22 309 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 309 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Protokoll til årsmøte 2026 for HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971259221
Møtet ble avholdt 9. mars kl. 17:00, Grorudveien 3 .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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:
Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos Eiendomsforvaltning som møteleder.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ **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 møteleder foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Anna Maria Grzelczak ble valgt som protokollvitne.**

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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345.000

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

✓ **Vedtatt.**

7. Skifte av revisor

Litt om Alpha Revisjon AS:

Alpha Revisjon AS har kontor i Oslo sentrum, Holbergs gate 21, 0166 Oslo.

Vårt kontor har pr i dag 18 ansatte og firmaet har eksistert i 30 år.

Alpha Revisjon AS har et bredt faglig miljø og har revisjonsoppdrag med tilhørende bistand og rådgivning- innenfor de fleste bransjer og organisasjonsformer. Videre har vi små, mellomstore og store revisjonsklienter- med hensyn til aktivitet og omsetning. Hos oss er det en selvfølgelighet å yte god service og overholde- tidsfrister.

Vi er opptatt av, og vektlegger å være i forkant av utviklingen både teknisk og faglig. Som revisjonsprogram- benytter vi Descartes og som årsoppgjørsprogram benytter vi Maestro Årsoppgjør.

Ved å velge Alpha Revisjon AS som revisor får dere kontinuitet i de personene som er med på oppdraget. Som et mindre revisjonsfirma er det ikke flere ledd mellom revisormedarbeider og partner, og man skal kunne forholde seg til et fåtall av personer. Kontinuitet på de som arbeider med revisjonskunden fører til at vi raskere tilegner oss kompetanse på oppdraget. Det vil ikke være slik at det settes på ny medarbeider hvert regnskapsår. Partner på oppdraget vil være Roger Skogly som har mange års erfaring med oppdragsansvar på sameier og borettslag forvaltet av OBOS.

Forslag til vedtak:
Skifte revisor til Alpha Revisjon

✓ **Vedtatt. Alpha Revisjon tilbyr kr. 11.125 ink mva.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Vidar Mosgaard

Document ID 09222115557572145373 Signert ES, AMG

Følgende stilte til valg:
Vidar Mosgaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mourad Ajarai

Khalil Marwan

Følgende stilte til valg:

Mourad Ajarai

Khalil Marwan

Protokollen signeres av:
Møteleder: Eirik Skarå /s/
Protokollfører: Eirik Skarå /s/
Protokollvitne: Anna M.Grzelczak /s/

Styrets sammensetning etter årsmøte:
Styreleder: Vidar Mosgaard
Styremedlemmer: Lisbeth Teslo, Øyvind Palm, Mourad Ajarai og Khalil Marwan.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5607
HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

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:
9. mars 2026 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. 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

Styret innstiller Eirik Skaråa fra Obos Eiendomsforvaltning 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 møteleder foreslått. Protokollvitner 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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 345.000.

Sak 7

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
Kandidater velges i møtet

Årsrapport for 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte vært:

Styret
Styreleder Vidar Mosgaard
Styremedlem Lisbeth Teslo
Styremedlem Øyvind Palm
Styremedlem Raheel Aftab
Varamedlem Mohamed Anees Rauf

Kontaktinformasjon
Styret

Styret kan kontaktes på e-posthaugenbolig@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 2025

Det er avholdt 10 Styremøter og et Budsjett møte oss Obos.

Styret har hatt et betydelig arbeidsomfang i 2025, særlig knyttet til oppfølging av flere vannskader. Mange av disse skyldes dårlig vedlikehold av eldre bad, noe som har krevd omfattende oppfølging og kontroll.

Det har også vært solgt flere leiligheter i løpet av året, blant annet til entreprenører som har valgt å dele opp leiligheter i to boenheter. Dette har medført ekstra oppfølging fra styret for å sikre at arbeidene gjennomføres i tråd med vedtektene og gjeldende lover og forskrifter. Styret har hatt særlig fokus på bad og det elektriske anlegg blir etablert på en forskriftsmessig og forsvarlig måte. Dette arbeidet har fungert godt, men har samtidig vært ressurskrevende for styret.

Som følge av vannskadene har styret gjennomført omfattende kontroller. Totalt er 90 leiligheter blitt gjennomgått, med sjekk av både bad og ventilasjon. Det er foretatt fuktmålinger på bad samt kontroll av ventilasjonsløsninger. Resultatene viste heldigvis at tilstanden generelt var bedre enn fryktet, og det ble ikke avdekket alvorlige forhold i stort omfang.

Det ble imidlertid avdekket flere tilfeller der beboere hadde koblet kjøkkenvifte direkte til ventilasjonsanlegget. Dette har ført til feil avtrekk samt spredning av matfett og matlukt til andre leiligheter. Slike tilkoblinger er helt uakseptable, i strid med vedtektene og ikke tillatt.

Styret har startet oppfølging av disse forholdene og vil fortsette dette arbeidet trinnvis fremover. Beboere som har mottatt e-post fra styret med krav om utbedring av påviste feil, vil bli fulgt opp, og det vil bli gjennomført etterkontroller for å sikre at nødvendige tiltak er utført.

Styret vil på det sterkeste oppfordre eiere som skal utføre vedlikehold eller rehabilitering av egen leilighet, til å benytte faglærte og seriøse firmaer, særlig ved arbeid på våtrom og elektriske anlegg. Det er viktig å være klar over at det ikke alltid er det rimeligste tilbudet som er det beste.

Styret har i løpet av året måttet bruke betydelige ressurser på oppfølging av arbeider som i enkelte tilfeller har vært på grensen til det man kan betegne som useriøst utført. Det er derfor viktig at eiere undersøker firmaene de planlegger å benytte, blant annet ved å sjekke referanser og tidligere tilbakemeldinger.

Styret ønsker samtidig å takke beboerne for hyggelig mottakelse og godt samarbeid i forbindelse med gjennomføringen av kontrollrundene i sameiet.

Styret arbeider kontinuerlig med å innhente og vurdere priser fra sameiets leverandører av ulike tjenester, herunder vaktmestertjenester og andre driftsavtaler. Målet er ikke nødvendigvis å velge de billigste løsningene, men å sikre gode og fornuftige priser som gir kvalitet og trygg drift for sameiet.

Som tidligere nevnt er det nå nødvendig å gå til anskaffelse av nye hovedtavler (strømskap) i garasjen som forsyner blokkene med strøm. Disse anleggene er så gamle at det ikke lenger finnes reservedeler tilgjengelig, og utskifting er derfor helt nødvendig. Styret har innhentet tilbud fra tre entreprenører, og etter konkurranse og forhandlinger har vi mottatt et svært godt tilbud til en konkurransedyktig pris. Dette viser tydelig at det lønner

seg å gå bredt ut i markedet. Arbeidet vil omfatte utskifting av hovedtavler til sommeren 2026.

Styret har også brukt betydelig tid på dialog med forsikringsselskapet IF, som sameiet har hatt i mange år. Forsikringspremien har etter hvert blitt høy, og styret arbeider nå med å vurdere alternative forsikringsselskaper for å kunne oppnå lavere premie. Dette ses i sammenheng med at sameiet har gjennomført mye vedlikehold og har en tydelig vedlikeholdsplan, noe som bør kunne gi gunstigere forsikringsvilkår og lavere årlige kostnader.

Videre har kostnadene til vaktmestertjenester økt betydelig. Styret har derfor innhentet tilbud fra andre leverandører og har oppnådd bedre betingelser, noe som gir en direkte besparelse for sameiet.

Styret har et sterkt fokus på økonomistyring. Med høye renteutgifter og høyere felles gjeld er sameiets økonomi stram, og det er nødvendig å være nøktern og ansvarlig i alle vurderinger. Økningen i felleskostnader som nylig ble gjennomført, har ikke vært en enkel beslutning – heller ikke for styret – men har vært nødvendig for å sikre forsvarlig drift og økonomisk bærekraft. Sameiet kan ikke drives med underskudd over tid, og styret håper på forståelse for dette.

Mvh

Styret

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZHQB-VDJG6-YBZQK-QF8PG-X7XW7-KCV77

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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 salg av vaktmesterbolig.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at vedlikhold av vaktmesterbolig før salg.

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.2.960.895.

Budsjett 2026

Det er budsjettert med ca. kr. 1.800.000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av den elektriske tavlen. I tillegg til løpende vedlikehold. Styret erkjenner at det er et vedlikeholdsetterslep i sameiet. Det er derfor ikke nedbetalt mer enn kr.1.000.000 på fellesgjeld etter salg av vaktmesterboligen, og det skyldes at de pengene vil bli brukt til vedlikehold. Det er grunnlaget for at styret budsjetter med et negativt resultat i 2026.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene
fra 01.01.2026

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971259221, KLIENTNR. 5607

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 198 432	6 663 780	7 117 000	7 938 000
Andre inntekter	3	4 085 871	573 493	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 284 304**	**7 237 273**	**7 217 000**	**8 038 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 645	-48 645	-49 000	-49 000
Styrehonorar	5	-345 000	-345 000	-345 000	-345 000
Avskrivninger	13	-10 450	-10 450	0	0
Revisjonshonorar	6	-19 367	-12 054	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-159 248	-151 973	-155 000	-161 975
Konsulenthonorar		-72 623	-106 496	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-939 373	-7 674 038	-486 000	-1 777 230
Forsikringer		-697 786	-649 468	-700 000	-784 000
Kommunale avgifter	8	-1 308 160	-1 202 336	-1 341 000	-1 404 838
Energi/fyring	9	-505 000	-453 605	-400 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-482 400	-470 535	-490 000	-504 700
Andre driftskostnader	10	-937 129	-927 971	-704 000	-718 040
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 525 181**	**-12 052 571**	**-4 745 000**	**-6 220 233**
DRIFTSRESULTAT		**5 759 123**	**-4 815 298**	**2 472 000**	**1 817 767**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	117 035	8 366	0	0
Finanskostnader	12	-2 301 994	-2 239 205	-2 099 000	-2 099 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 184 959**	**-2 230 839**	**-2 099 000**	**-2 099 000**
ÅRSRESULTAT		**3 574 164**	**-7 046 137**	**373 000**	**-281 233**
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-7 046 137		
Reduksjon udekket tap:		3 574 164	0		

HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971259221, KLIENTNR. 5607

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler		0	150 000
Andre varige driftsmidler	13	34 834	45 284
SUM ANLEGGSMIDLER		**34 834**	**195 284**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 043	15 066
Forskuddsbetalte kostnader		162 915	154 969
Driftskonto OBOS-banken		730 476	758 102
Sparekonto OBOS-banken		2 337 055	183
SUM OMLØPSMIDLER		**3 255 489**	**928 320**
SUM EIENDELER		**3 290 323**	**1 123 604**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-29 980 761	-33 554 925
SUM EGENKAPITAL		**-29 980 761**	**-33 554 925**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		32 976 490	34 351 641
SUM LANGSIKTIG GJELD		**32 976 490**	**34 351 641**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		164 778	179 471
Leverandørgjeld		118 179	134 335
Påløpte renter		11 637	13 047
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**294 594**	**326 888**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 290 323**	**1 123 604**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.12.2026
Styret i Haugensletten Boligsameie

Vidar Mosgaard /s/ Øyvind Palm /s/ Lisbeth Teslo /s/

Raheel Aftab /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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 198 432
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 198 432**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Vippsinnbetalinger	14 128
Salg av tjenesteleilighet 90	4 071 743
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 085 871**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 645
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 645**

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 2024/2025	-345 000
SUM STYREHONORAR	**-345 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 592

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 367
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 367**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-488 391
Drift/vedlikehold VVS	-13 000
Drift/vedlikehold elektro	-162 654
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 335
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-116 125
Kostnader dugnader	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-939 373**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-823 754
Renovasjonsgebyr	-484 407
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 308 160**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-505 000
SUM ENERGI / FYRING	**-505 000**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-28 180
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 375
Annet driftsmateriale	-5 287
Vaktmestertjenester	-353 231
Vakthold	-170 872
Renhold ved firmaer	-281 510
Snørydding	-4 469
Andre driftskostnader	-44 419
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 592
Andre kontorkostnader	-6 806
Telefon/bredbånd	-16 042
Telefon, annet	-10 713
Bank- og kortgebyr	-3 507
Øreavrunding	-25
Velferdskostnader	-5 101
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-937 129**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER		
Renter av driftskonto i OBOS-banken		2 541
Renter av sparekonto i OBOS-banken		108 607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		797
Andre renteinntekter		5 090
SUM FINANSINNTEKTER		**117 035**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter		-2 301 994
SUM FINANSKOSTNADER		**-2 301 994**

NOTE 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat		
Tilgang 2016	199 976	
Avskrevet tidligere	-199 975	
		1
Søppelforbrenningsanlegg		
Tilgang 2009	209 000	
Avskrevet tidligere	-163 717	
Avskrevet i år	-10 450	
		34 833
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**34 834**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 450**

.

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-30 549 264	
Økning 2024	-4 048 691	
Nedbetalt tidligere	246 314	
Nedbetalt i år	375 151	
		-32 976 490
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-32 976 490**

NOTE 14
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 Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket 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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.03.26
Selskapsnummer: 5607 **Selskapsnavn:** HAUGENSLETTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Ole Kristian Løvås Isdahl
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: o.isdahl@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0092/26 . Vår ref.: 5607-1-54 Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Haugensletten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971259221
Seksjonseier:	Porsanger, Linda
Medeier:	Hansen, Lasse
Leilighetsnummer:	54
Adresse:	Maria Dehlis Vei 36 A, 1083 OSLO
Seksjonsnummer:	54
Gnr.	104
Bnr.	98

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 000.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 589219.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Hver leilighet har bruksrett til en garasjeplass 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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208331906
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	32 866 056,00
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: 7 748,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 748,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 381,-
Fradragsberettigede kostnader:	27 082,-
Annen formue:	35 916,-
Gjeld:	387 959,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208331906
Restsaldo:	386 660,09
Kapitalkostnader:	2 485,05
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 386 660,09,-, 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 Skaråpr. e-post: 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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Vidar Mosgaard, e-post: haugensletten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

V E D T E K T E R

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 seksjoneringssøknaden.

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

Sameiet tillater at gamle søppelsjakter benyttes som kabelgang mellom seksjonseiernes sikringsskap og dens garasjeplass.

Dette dersom seksjonseierne ønsker å installere hjemmelader på sin garasjeplass. 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 karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes 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 sameierbrøk.

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, besluttes 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 besluttes, 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 seksjonseiernes 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) reseksjonering: 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 ventilasjonsavsuget. Det er heller ikke tillatt å endre antall avsug eller plassering av disse fra byggets originale oppføring. Dette for å ivareta brannsikkerheten, 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 - TLF 560

KA/LJ

KOPI

Oslo, den
8. februar 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 104, bnr. 3. Blokk 2, Tokerudveien 40, Oslo 9

Journalnr.
76/3786

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.2.1979

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggmester
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

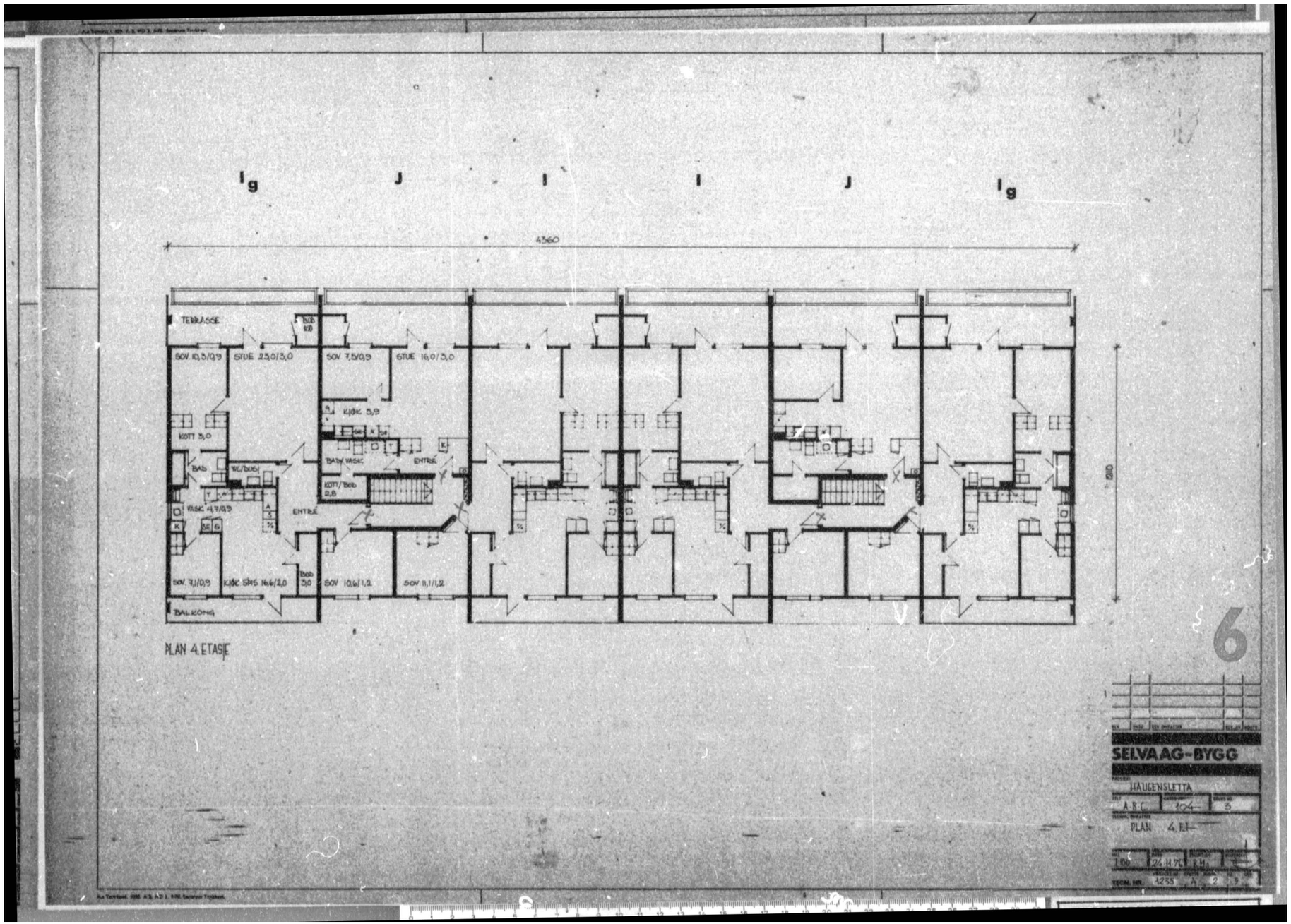
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

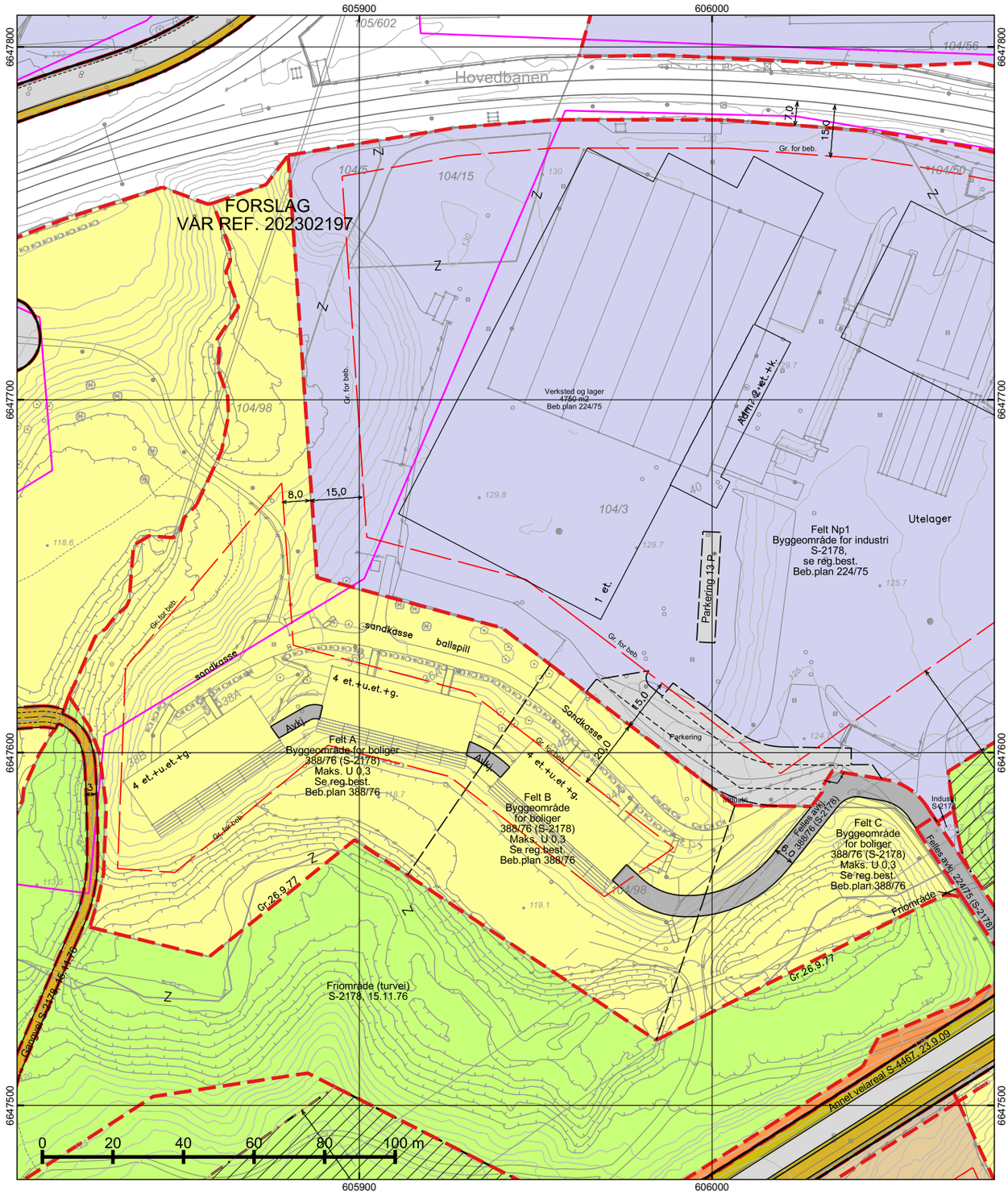
For bygningssjefen

Kr. Andersen

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

SL-516 A60/CB3. 4000. 53394-78.


4360
TERRASSE
BOD 2,0
SOV 10,3/0,9
STUE 23,0/3,0
SOV 7,5/0,9
STUE 16,0/3,0
KJØK. 5,9
KOTT 3,0
BAD
WC/DUSJ
BAD/VASK
ENTRE
KOTT/BOD 2,8
VASK 4,7/0,9
ENTRE
SOV. 7,1/0,9
KJØK. STUE 16,6/2,0
BOD 3,0
SOV 10,6/1,2
SOV 11,1/1,2
BALKONG
PLAN 4. ETASJE
6
SELVAAG-BYGG
HAUGENSLETTA
A.B.C.
104
3
PLAN 4. ET.
1:50
24.11.70
R.H.
1233
A 2



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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.

PlottID/Best.nr: 155672/ 86530052
Deres ref.:
Adresse: Maria Dehlis vei 36
Kommentar:
Gnr/Bnr: 104/98

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Kristian Løvås Isdahl
MARIA DEHLIS VEI 36A

Dato: 09.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530052
9111122

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.104 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20260408 for MARIA DEHLIS VEI 36A.

GNR. 104 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.03.1978.

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

20222 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

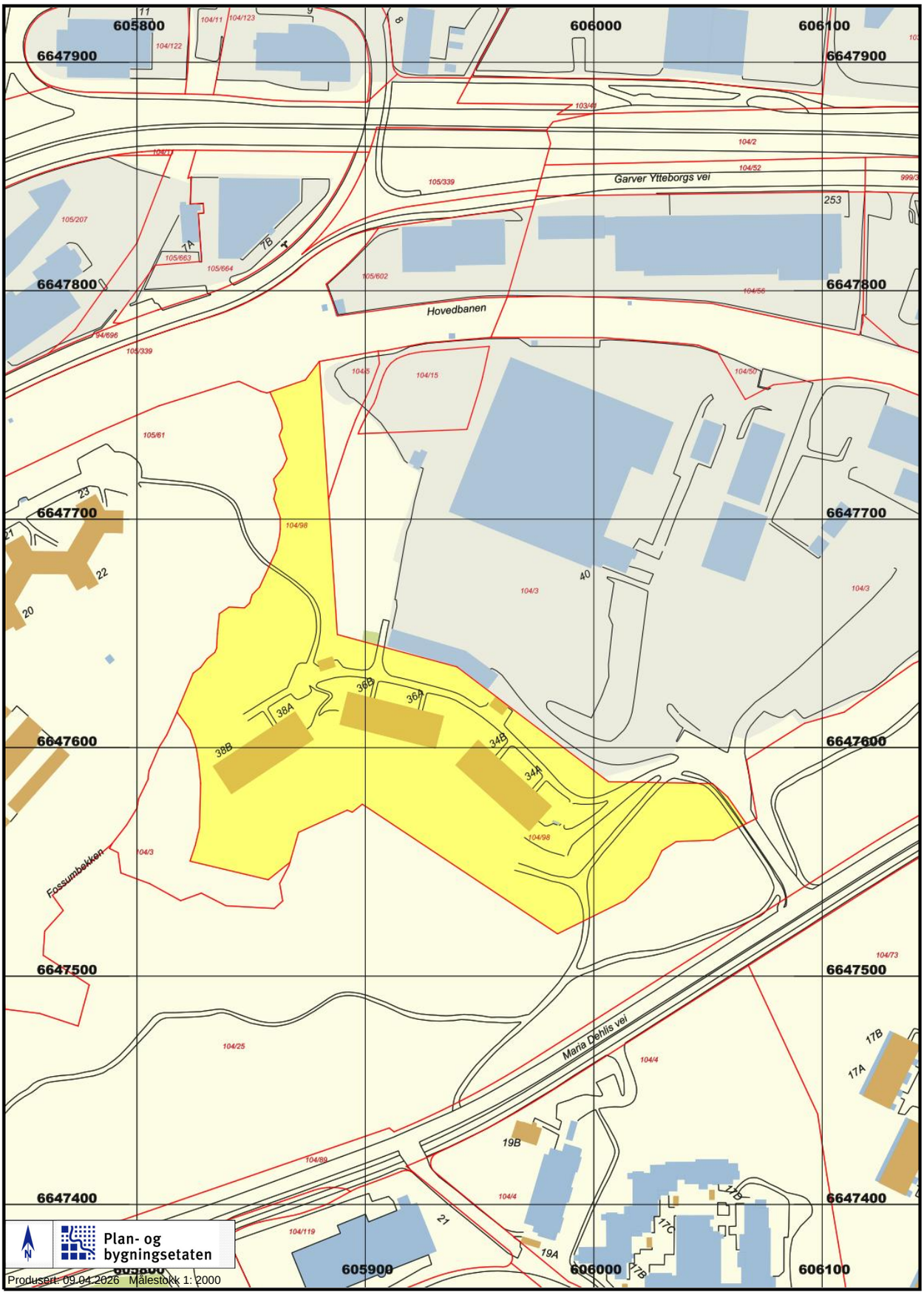
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


605800
606000
606100
6647900
6647800
6647700
6647600
6647500
6647400
605900
Garver Ytteborgs vei
Hovedbanen
Fossumbekken
Maria Dahlis vei
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 09.04.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Returneres etter tinglysing til

Myhr, Forde, Straume, Kristensen DA
Advokat
Olaa Chr. Myhr
Tullinsgt. 6, 0166 Oslo

TINGLYST
DAGBOKNR.: 55052
14 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	OSLO	104	98		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
	~~SE VEDLEGG~~	
971 259 221	Haugensletten boligsameie	

Presisering i h.h.t. vedtaksbrev Anne Synnøve

Doknr: 55052 Tinglyst: 14.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				90	B	114	

Sum tellere: 7650 = nevner: 7650

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

ENDRING BESTÅR I SEKSJONERING AV VAKTMESTERLEILIGHET FRA FELLESAREAL TIL SEKSJON 90. FELLESAREALET MINNER. EIERBRØKEN ØKER

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	Tor Ivar Hansen. Jan-Erik Lindgaard. Per Chr. Mostech Ase Myrbakken Inger Johanne Johansen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

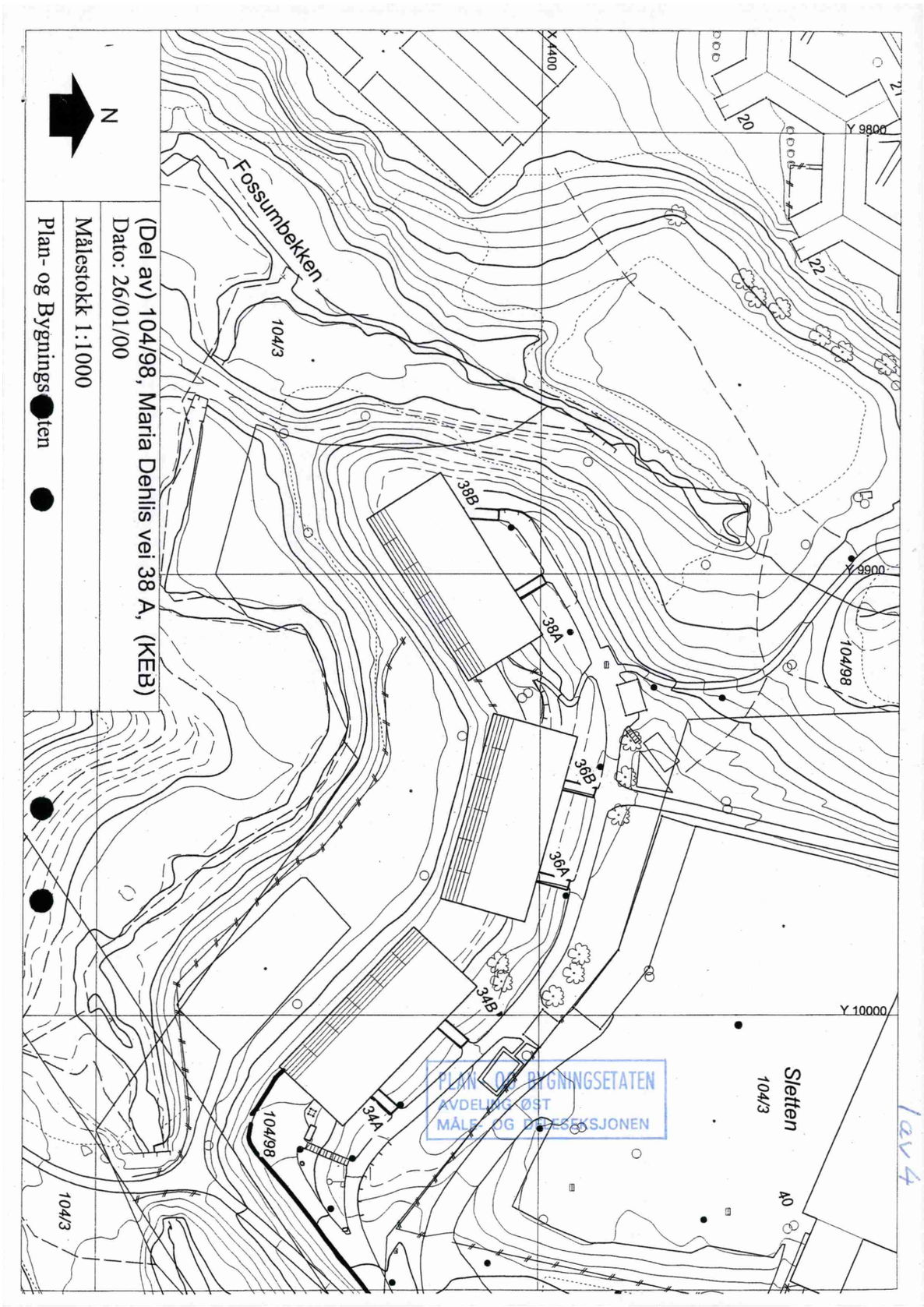
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
104	98			Oslo kommune

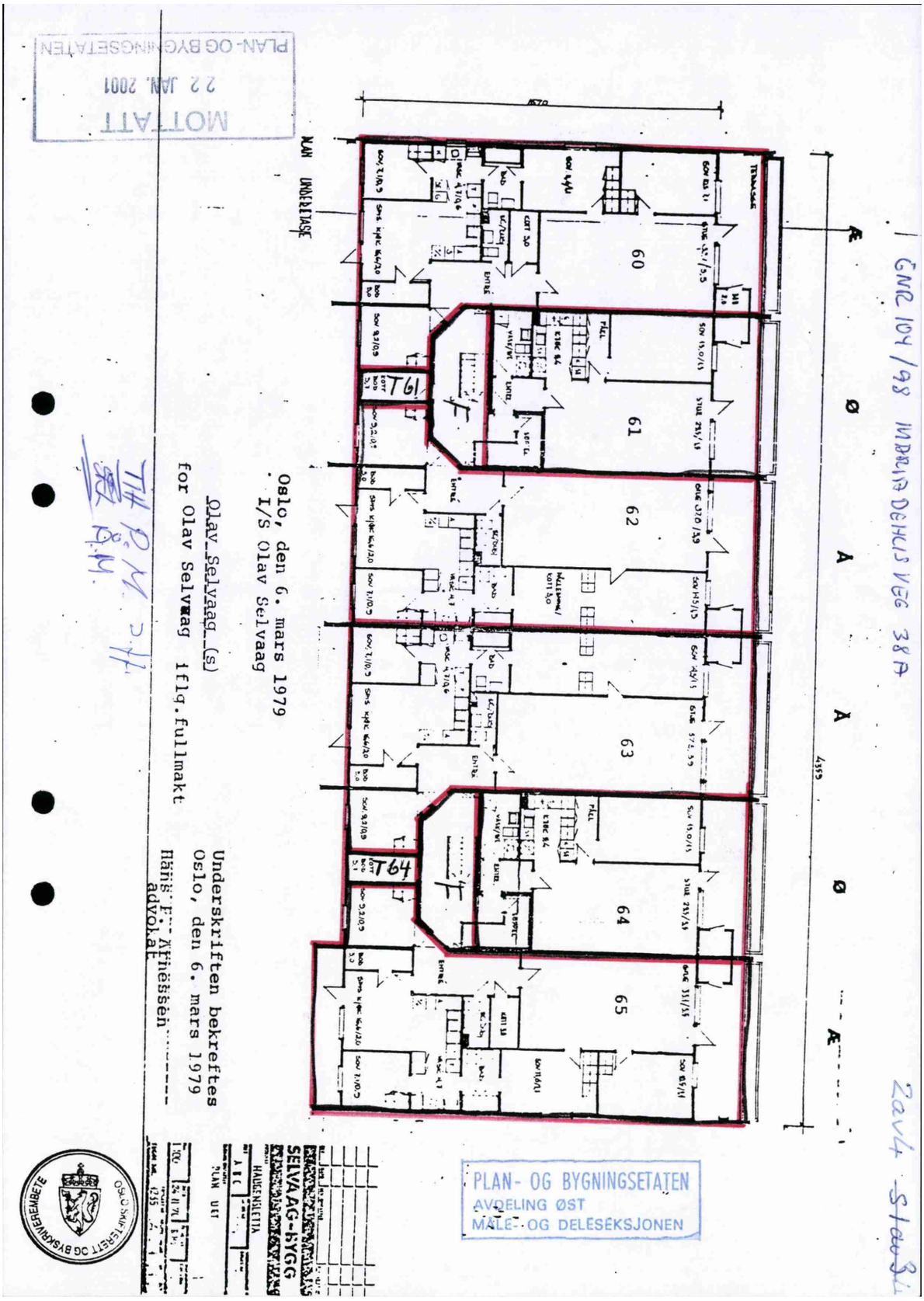
Dato	Stempel og underskrift
11/4-2001	Berit Danielsen PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

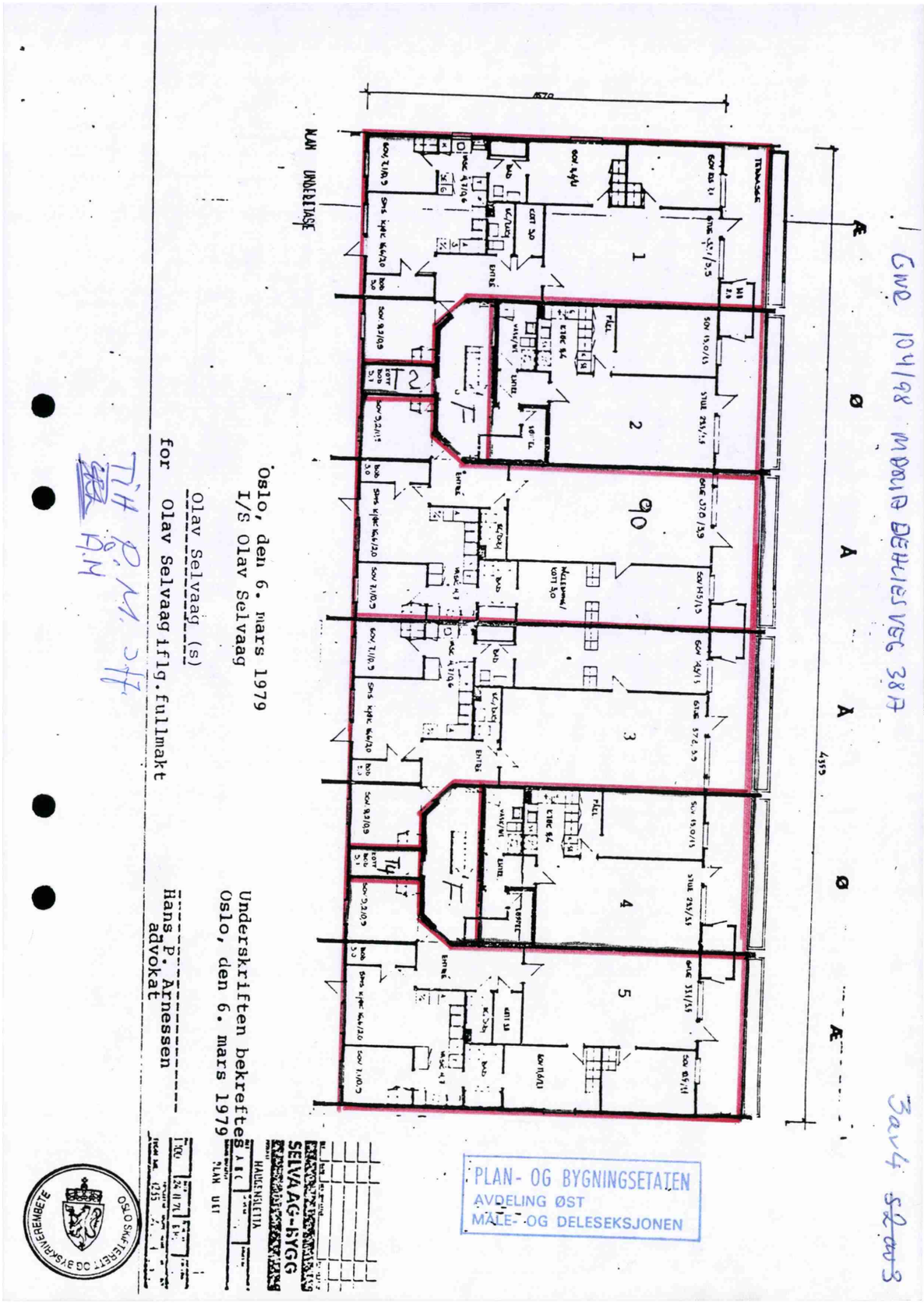
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

MOTTATT
22 JAN 2001
PLAN-OG BYGN...


N
(Del av) 104/98, Maria Dehlis vei 38 A, (KEB)
Dato: 26/01/00
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten
Fossumbekken
104/3
X 4400
Y 9800
Y 9900
Y 10000
20
22
38B
38A
36B
36A
34B
34A
104/98
Sletten
104/3
40
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DOKUMENTASJONEN
1 av 4


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
22 JAN. 2001
MOTTATT
GNR 104/98 INNBRUDDSHUS VEG 38 A
PLAN UNDERETASJE
Ø
Å
Å
Ø
60
61
62
63
64
65
T61
T64
4359
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag ifl.g.fullmakt
Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979
advokat
SELVAAG-BYGG
PLAN UTI
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN



Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

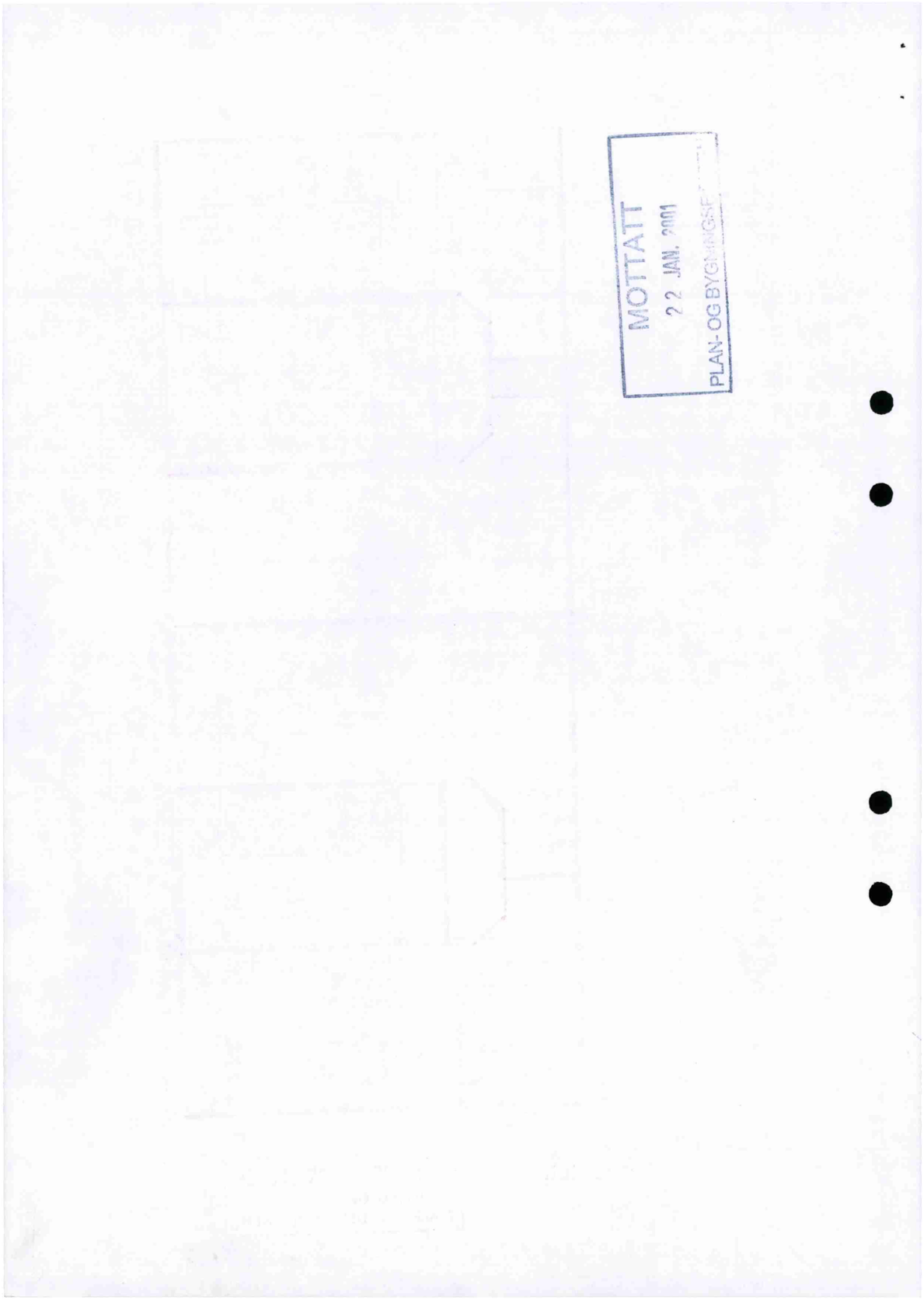
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

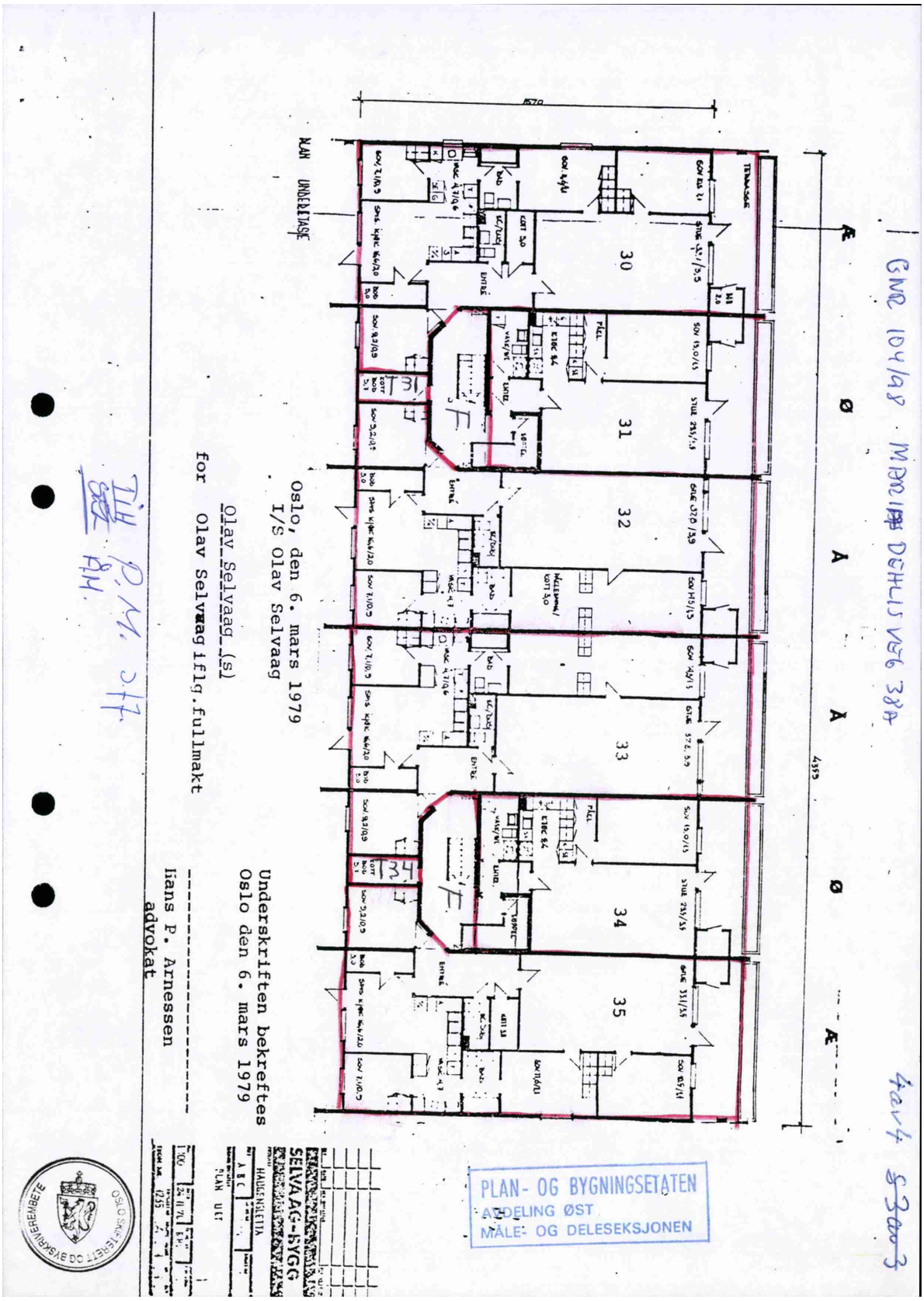
Hans P. Arnessen
advokat

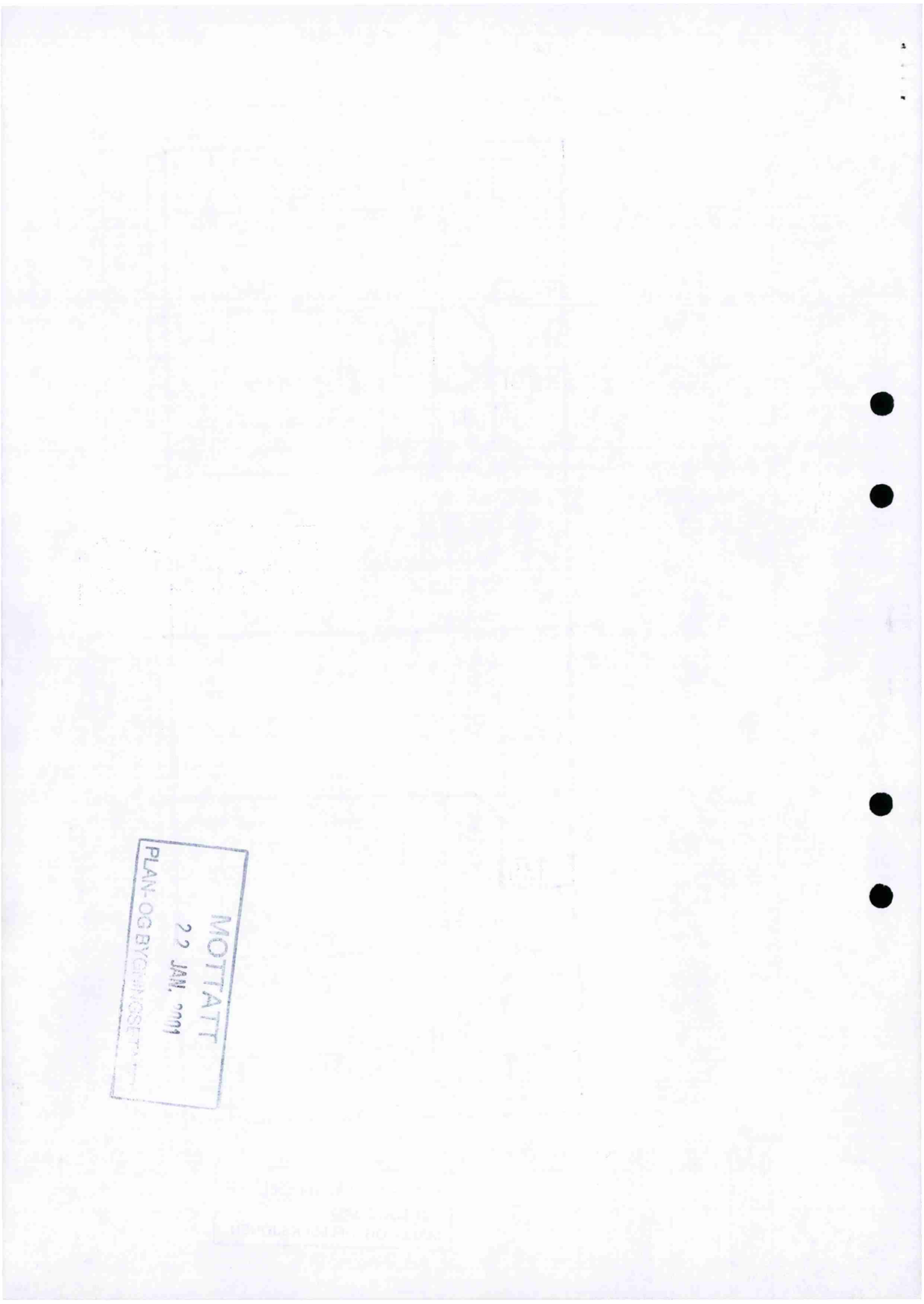
Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

SELVAAG-BYGG

OSLO SKATTEKONTOR


MOTTATT
22 JAN. 2001
PLAN- OG BYGNINGSE


GNR 104/98 · BNR 188 DEHLIS VEG 38A
4stk 53003
PLAN UNDERETASJE
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag ifl.g.fullmakt
Underskriften bekreftes
Oslo den 6. mars 1979
Hans P. Arnessen
advokat
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SELVAAG-BYGG
HAUGENSLETTA
PLAN U.ET
OSLO SKATTEKONTOR
EIENDOMSSKATTEAVDELINGEN


MOTTATT
22 JAN. 2001
PLAN- OG BYGNINGSE

14 mars 1979 O 2783

BEGJÆRING

til

Oslo Byskriverembete

om oppdeling av Tokerudveien 34 A, 34 B, 36 A, 36 B, 38 A og 38 B, "Sletten" gnr. 104, bnr. 98 i 89 eierseksjoner.

1. På eiendommen er i 1977/78 oppført tre boligblokker på fire etasjer samt underetasje med tilsammen 90 leiligheter pluss 91 garasjeplasser beliggende under blokkene. Midlertidig brukstillatelse for blokkene er datert henholdsvis 17. mars og 3. april 1978.

2. Herved begjæres hele eiendommen delt opp i 89 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel i tomt og bygninger som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over den leilighet som efter fordelingslisten er tillagt seksjonen. Hver leilighet får bruksrett til en garasjeplass beliggende under blokkene.

3. Sameiet forbeholdes panterett for kr 10 000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter den første tinglyste ervervssum. Styret i sameiet plikter å vike prioritet med panteretten til etter 90 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboers side kan sameiet pålegge ham å fraflytte.

5. Fordelingsliste.

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, 5.2.79

OLAV SELVAAG A/S

Avskriftens riktighet bekreftes i

Olav Selvaag

Det bekreftes at Olav Selvaag har undertegnet denne begjæring i mitt nærvær.

Oslo, 5.2.79

Rett gjenpart bekreftes

Hans P. Arnessen
Adv.

Hans P. Arnessen
Advokat

Oslo, 5.mars 1979
OLAV SELVAAG I/S
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Seksjonsnr. og leilighetsnr.	Blokk nr.	Etg. nr.	Antall beboelsesrom	Netto areal m^2	Sameiebrøk i 1/7536
1	1	U	5	114 m^2	114/7536
2	1	U	2	67 m^2	67/7536
3	1	U	4	114 m^2	114/7536
4	1	U	2	67 m^2	67/7536
5	1	U	5	114 m^2	114/7536
6	1	1	4	97 m^2	97/7536
7	1	1	2	61 m^2	61/7536
8	1	1	4	107 m^2	107/7536
9	1	1	3	97 m^2	97/7536
10	1	1	2	61 m^2	61/7536
11	1	1	5	107 m^2	107/7536
12	1	2	5	101 m^2	101/7536
13	1	2	2	55 m^2	55/7536
14	1	2	4	101 m^2	101/7536
15	1	2	4	101 m^2	101/7536
16	1	2	2	55 m^2	55/7536
17	1	2	5	101 m^2	101/7536
18	1	3	4	94 m^2	94/7536
19	1	3	2	48 m^2	48/7536
20	1	3	4	94 m^2	94/7536
21	1	3	4	94 m^2	94/7536
22	1	3	2	48 m^2	48/7536
23	1	3	4	94 m^2	94/7536
24	1	4	4	90 m^2	90/7536
25	1	4	2	42 m^2	42/7536
26	1	4	4	90 m^2	90/7536
27	1	4	4	90 m^2	90/7536
28	1	4	2	42 m^2	42/7536
29	1	4	4	90 m^2	90/7536

Oslo, 5.mar 1979
OLAV SELVAAG A/S
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Seksjonsnr. og leilighetsnr.	Blokk nr.	Etg. nr.	Antall beboelsesrom	Netto areal m^2	Sameiebrøk i 1/7536
30	2	U	5	114 m^2	114/7536
31	2	U	2	67 m^2	67/7536
32	2	U	4	114 m^2	114/7536
33	2	U	4	114 m^2	114/7536
34	2	U	2	67 m^2	67/7536
35	2	U	5	114 m^2	114/7536
36	2	1	4	97 m^2	97/7536
37	2	1	2	61 m^2	61/7536
38	2	1	4	107 m^2	107/7536
39	2	1	3	97 m^2	97/7536
40	2	1	2	61 m^2	61/7536
41	2	1	5	107 m^2	107/7536
42	2	2	5	101 m^2	101/7536
43	2	2	2	55 m^2	55/7536
44	2	2	4	101 m^2	101/7536
45	2	2	4	101 m^2	101/7536
46	2	2	2	55 m^2	55/7536
47	2	2	5	101 m^2	101/7536
48	2	3	4	94 m^2	94/7536
49	2	3	2	48 m^2	48/7536
50	2	3	4	94 m^2	94/7536
51	2	3	4	94 m^2	94/7536
52	2	3	2	48 m^2	48/7536
53	2	3	4	94 m^2	94/7536
54	2	4	4	90 m^2	90/7536
55	2	4	2	42 m^2	42/7536
56	2	4	4	90 m^2	90/7536
57	2	4	4	90 m^2	90/7536
58	2	4	2	42 m^2	42/7536
59	2	4	4	90 m^2	90/7536

Oslo, 5.mars 19
OLAV SELVAAG I/S
---
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Seksjonsnr. og leilighetsnr.	Blokk nr.	Etg. nr.	Antall beboelsesrom	Nettoareaal m^2	Sameiebrøk i 1/7536
60	3	U	5	114 m^2	114/7536
61	3	U	2	67 m^2	67/7536
62	3	U	4	114 m^2	114/7536
63	3	U	4	114 m^2	114/7536
64	3	U	2	67 m^2	67/7536
65	3	U	5	114 m^2	114/7536
66	3	1	4	97 m^2	97/7536
67	3	1	2	61 m^2	61/7536
68	3	1	4	107 m^2	107/7536
69	3	1	3	97 m^2	97/7536
70	3	1	2	61 m^2	61/7536
71	3	1	5	107 m^2	107/7536
72	3	2	5	101 m^2	101/7536
73	3	2	2	55 m^2	55/7536
74	3	2	4	101 m^2	101/7536
75	3	2	4	101 m^2	101/7536
76	3	2	2	55 m^2	55/7536
77	3	2	5	101 m^2	101/7536
78	3	3	4	94 m^2	94/7536
79	3	3	2	48 m^2	48/7536
80	3	3	4	94 m^2	94/7536
81	3	3	4	94 m^2	94/7536
82	3	3	2	48 m^2	48/7536
83	3	3	4	94 m^2	94/7536
84	3	4	4	90 m^2	90/7536
85	3	4	2	42 m^2	42/7536
86	3	4	4	90 m^2	90/7536
87	3	4	4	90 m^2	90/7536
88	3	4	2	42 m^2	42/7536
89	3	4	4	90 m^2	90/7536

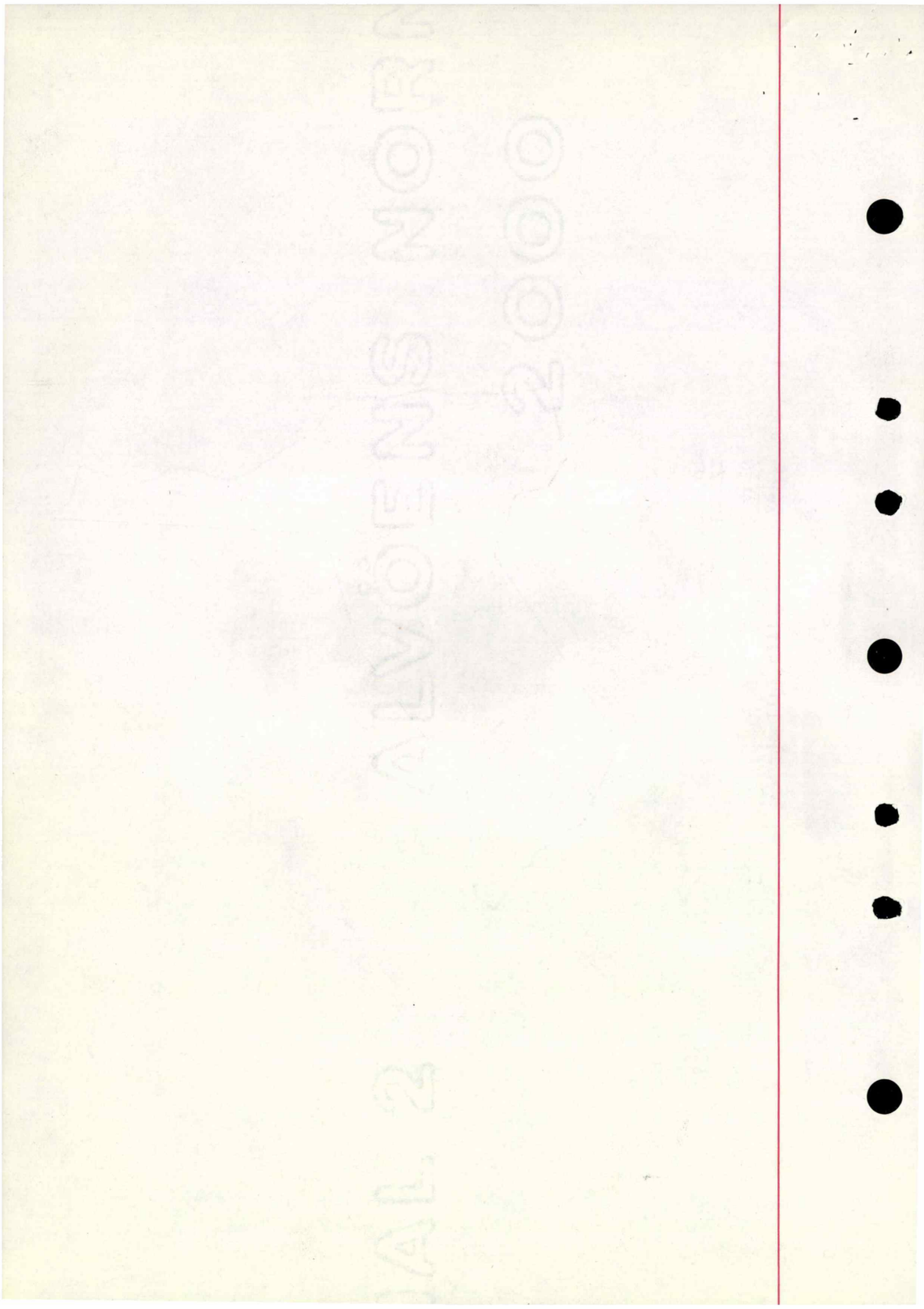
Oslo, den 6. mars 1979
IJS Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg. fullmakt

Undertegnede bekrefter
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnesen
advokat



Oslo, den 6.-mars 1979.
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat

Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag 1flg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat

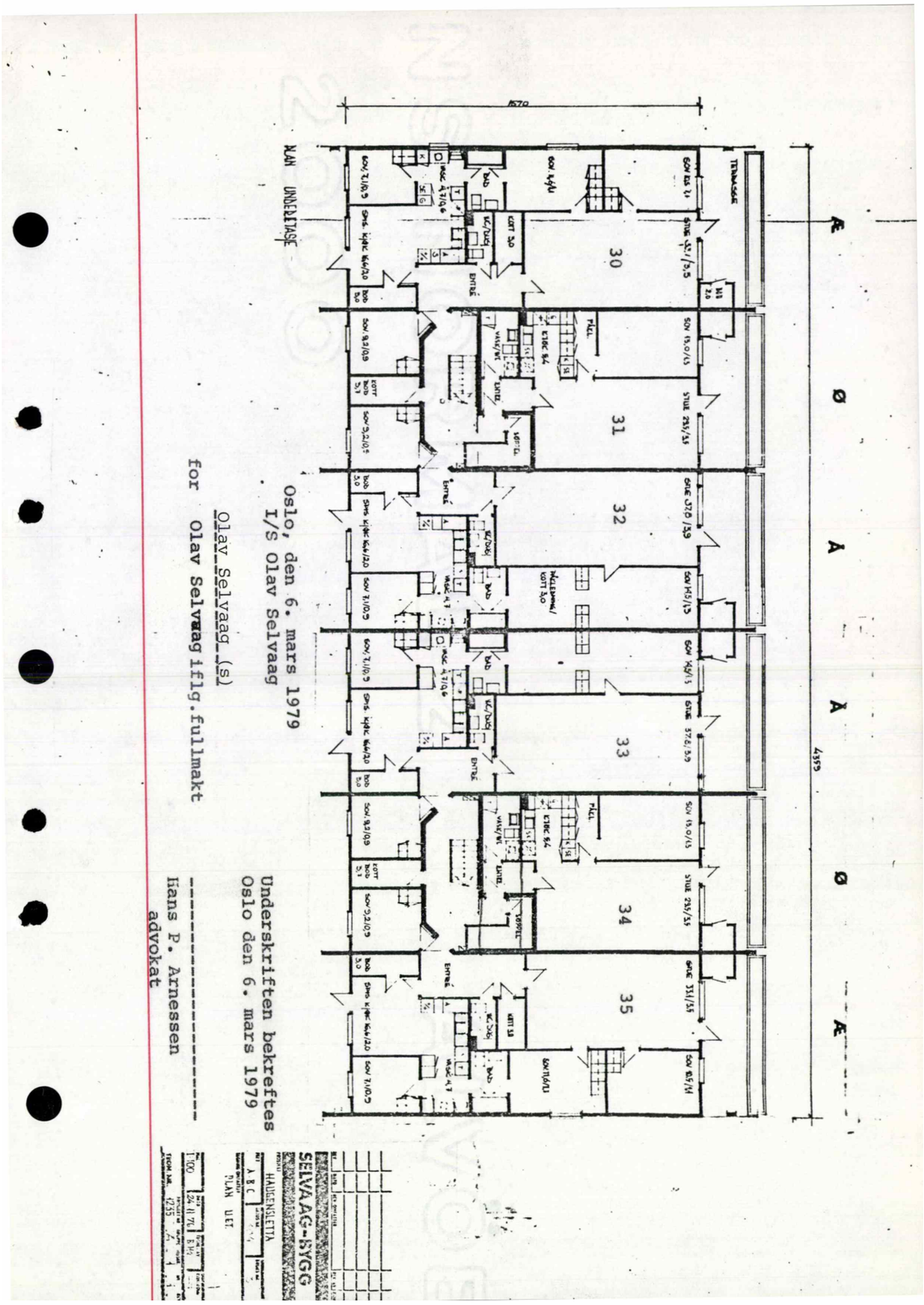
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

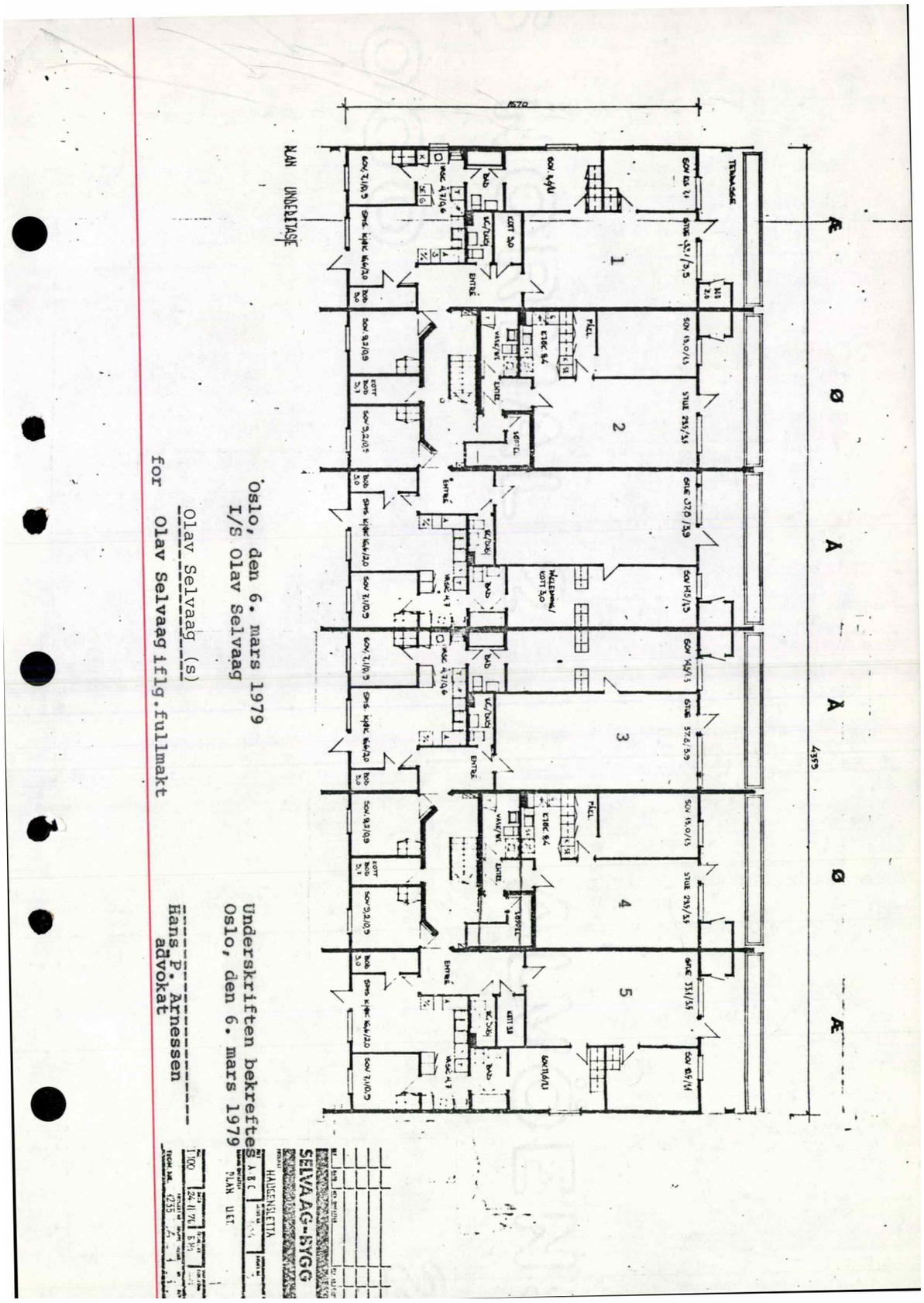
Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag tflg.fullmakt Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

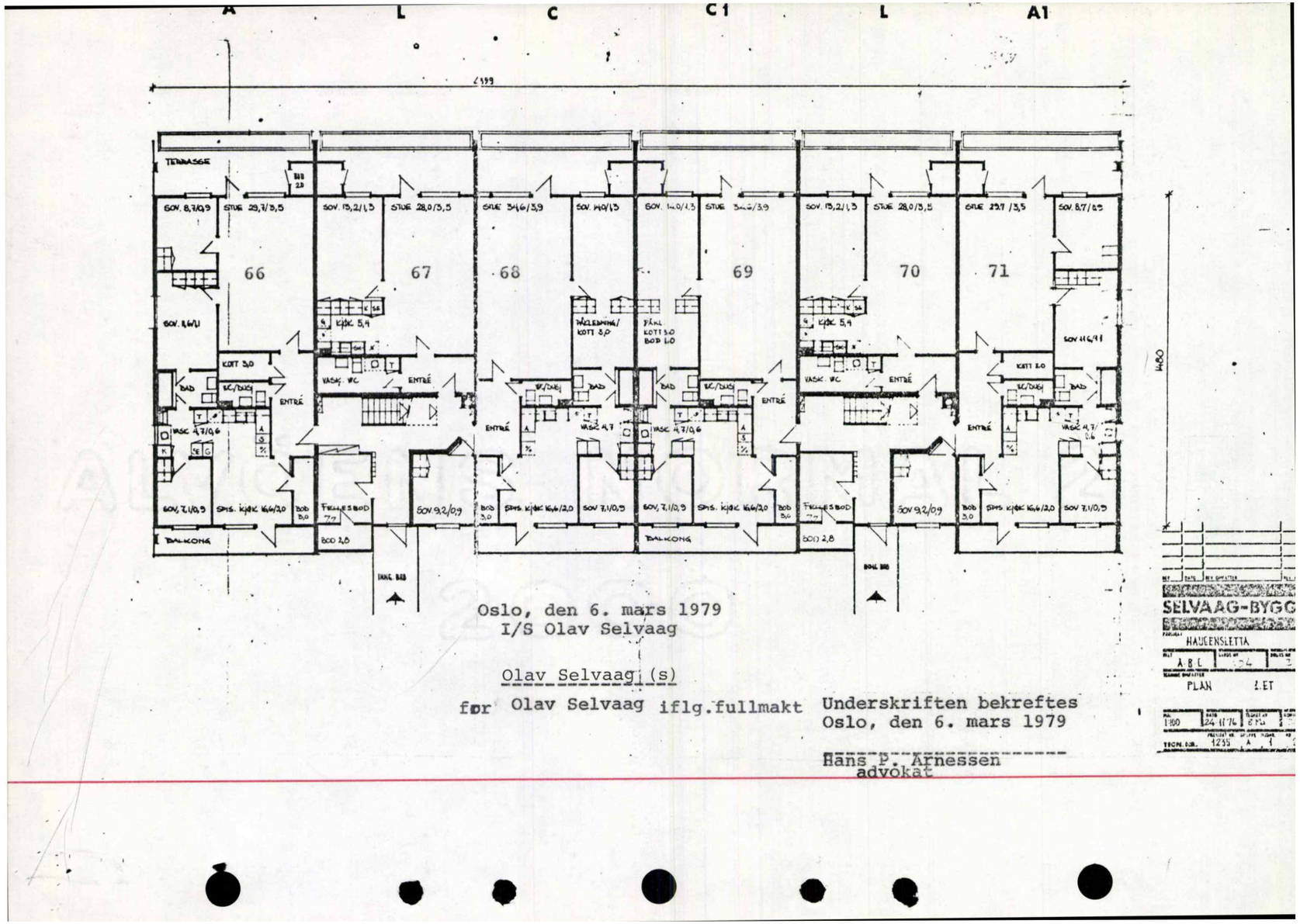
Håns P. Arnessen
advokat

PLAN UNDERETASJE
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag iflg.fullmakt
Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979
Hans F. Aanessen
advokat
SELVAAG-BYGG
HAUGENSLETTA
PLAN UET


PLAN UNDERETASJE
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag iflg.fullmakt
Hans P. Arnessen
advokat
Underskriften bekreftes
Oslo den 6. mars 1979
SELVAAG-BYGG
HAUGENSLETTA
PLAN U.ET
30
31
32
33
34
35


PLAN UNDERETASJE
TERRASSE
Æ Ø Å Å Ø Æ
1
2
3
4
5
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag ifig.fullmakt
Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979
Hans P. Arnessen
advokat
SELVAAG-BYGG

Attestert kopi av dok.nr. 1979/7783/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 15:42
Kartverket



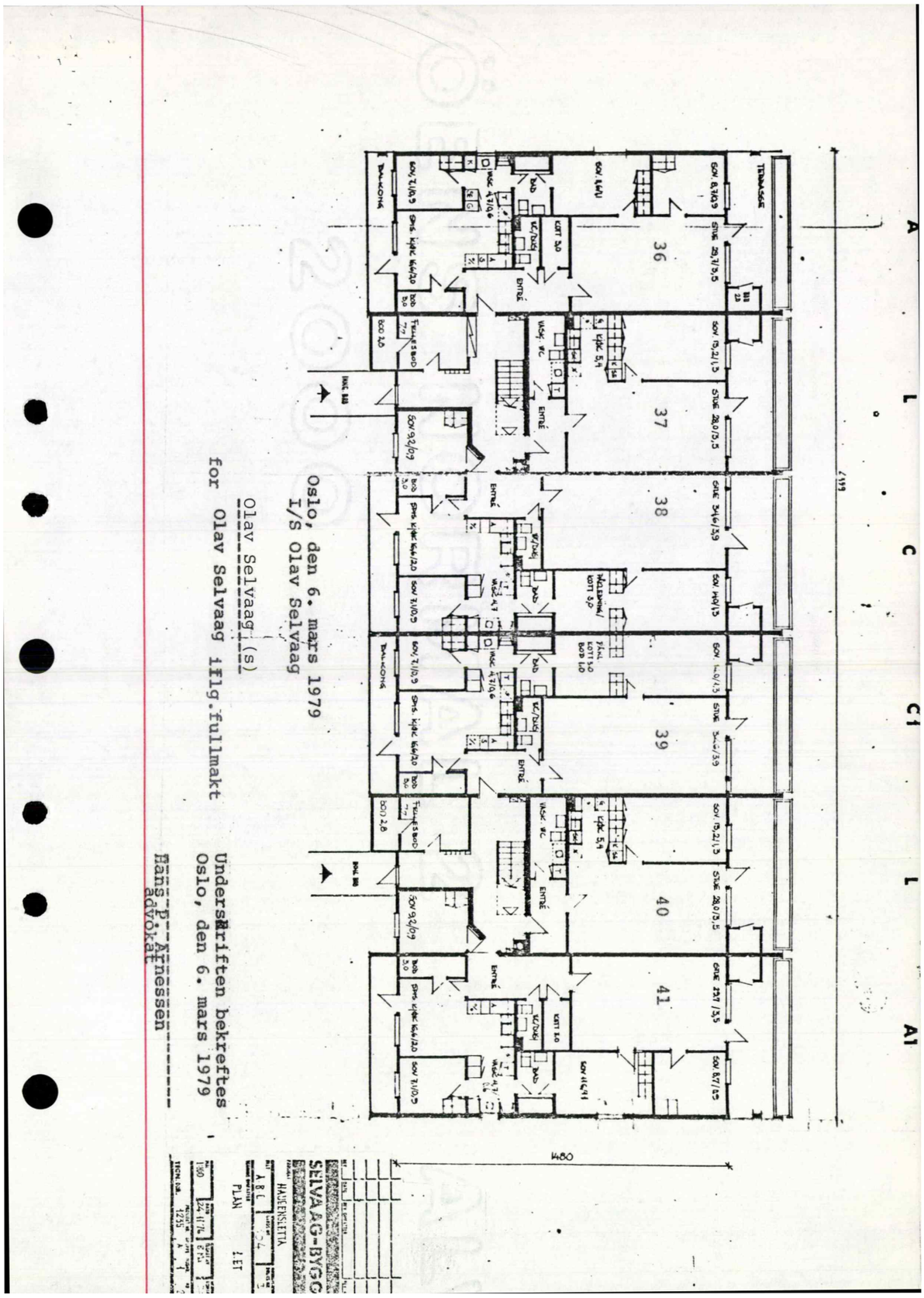
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

før Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat



Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

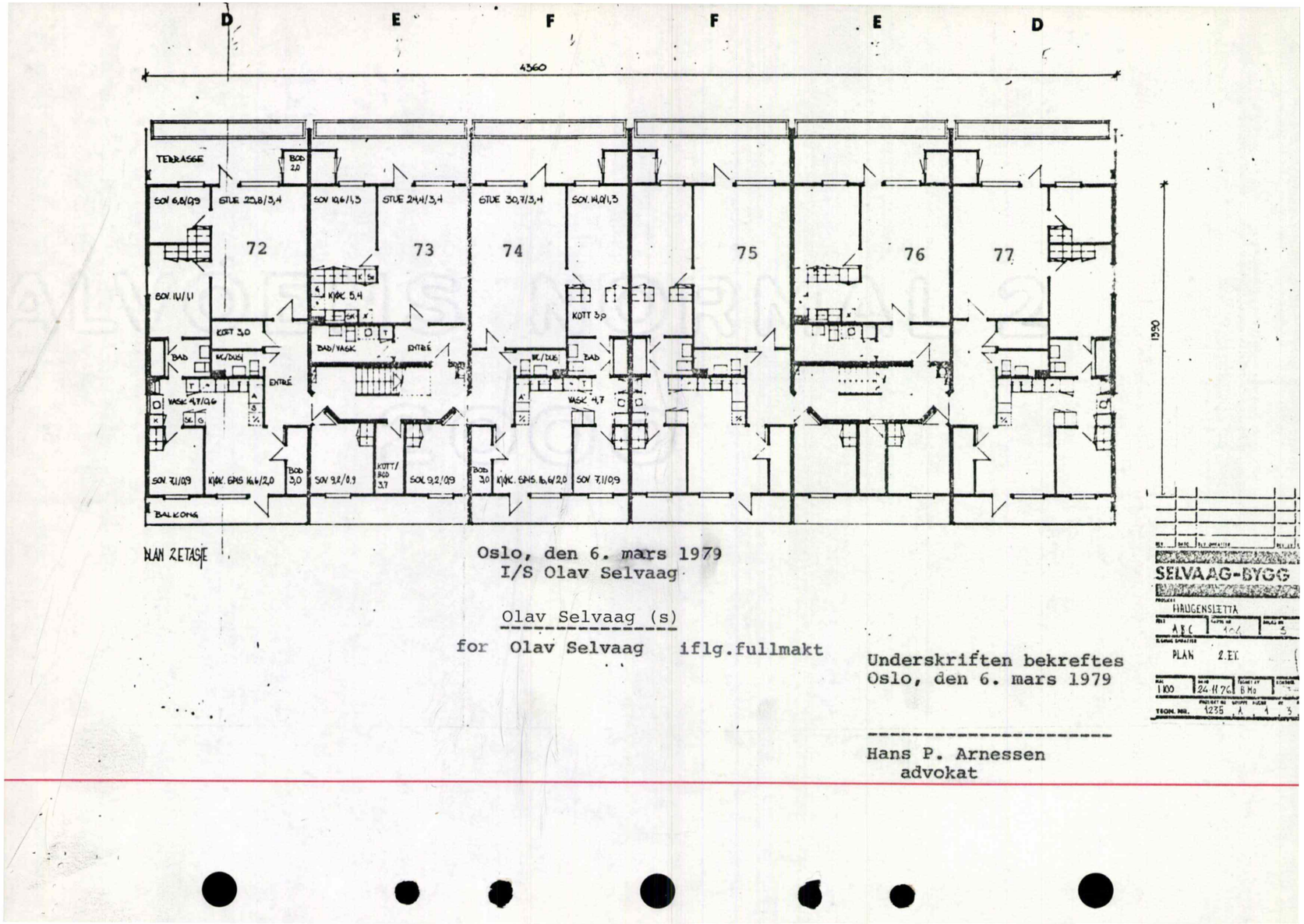
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

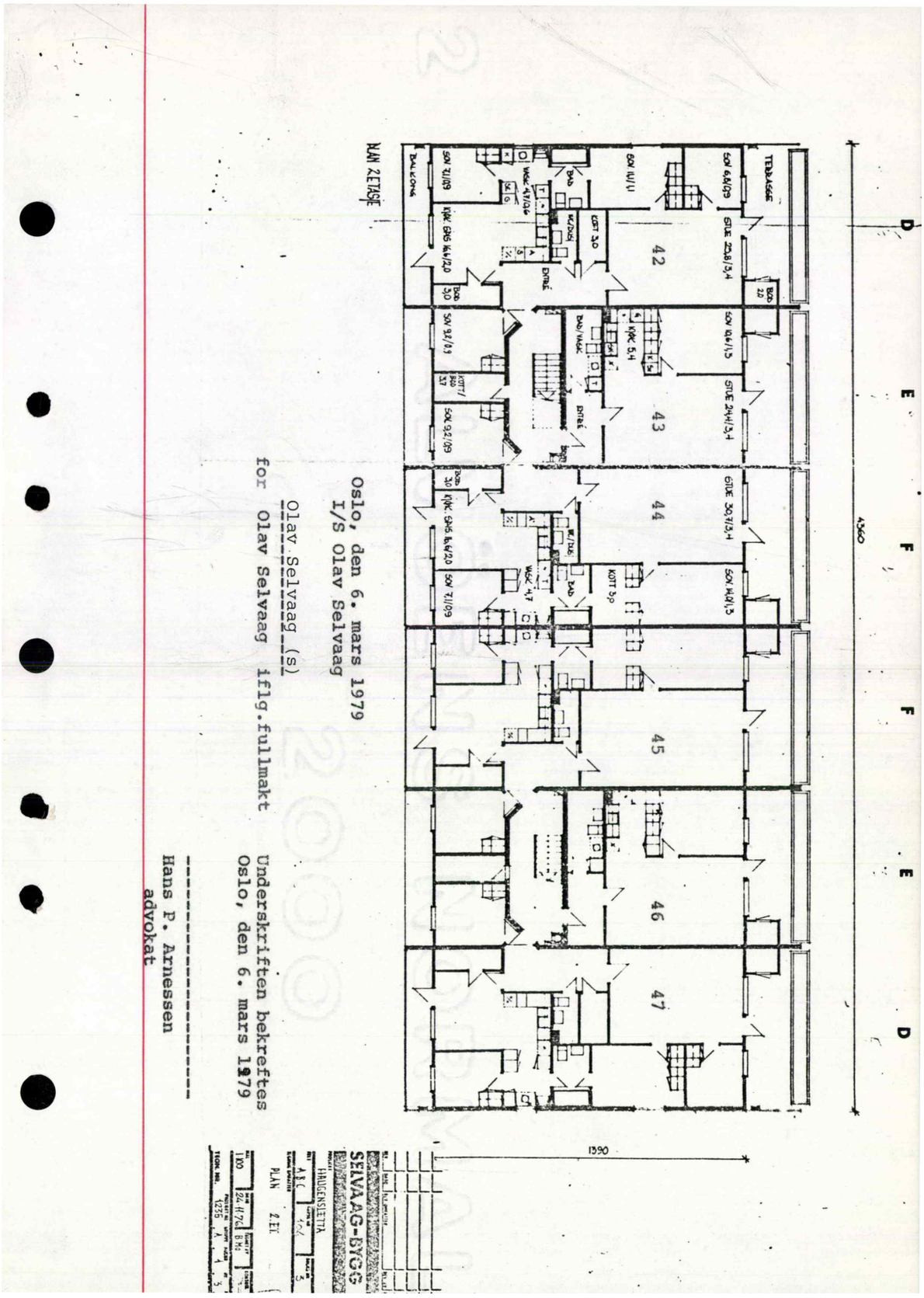
Undertegnede bekrefter
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Aanesen
advokat

Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag
Olav Selvaag (s)
for Olav Selvaag iflg.fullmakt
Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979
Hans P. Arnessen
advokat
SELVAAG-BYGG
PLAN
A B C
1480

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/7783/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 15:42





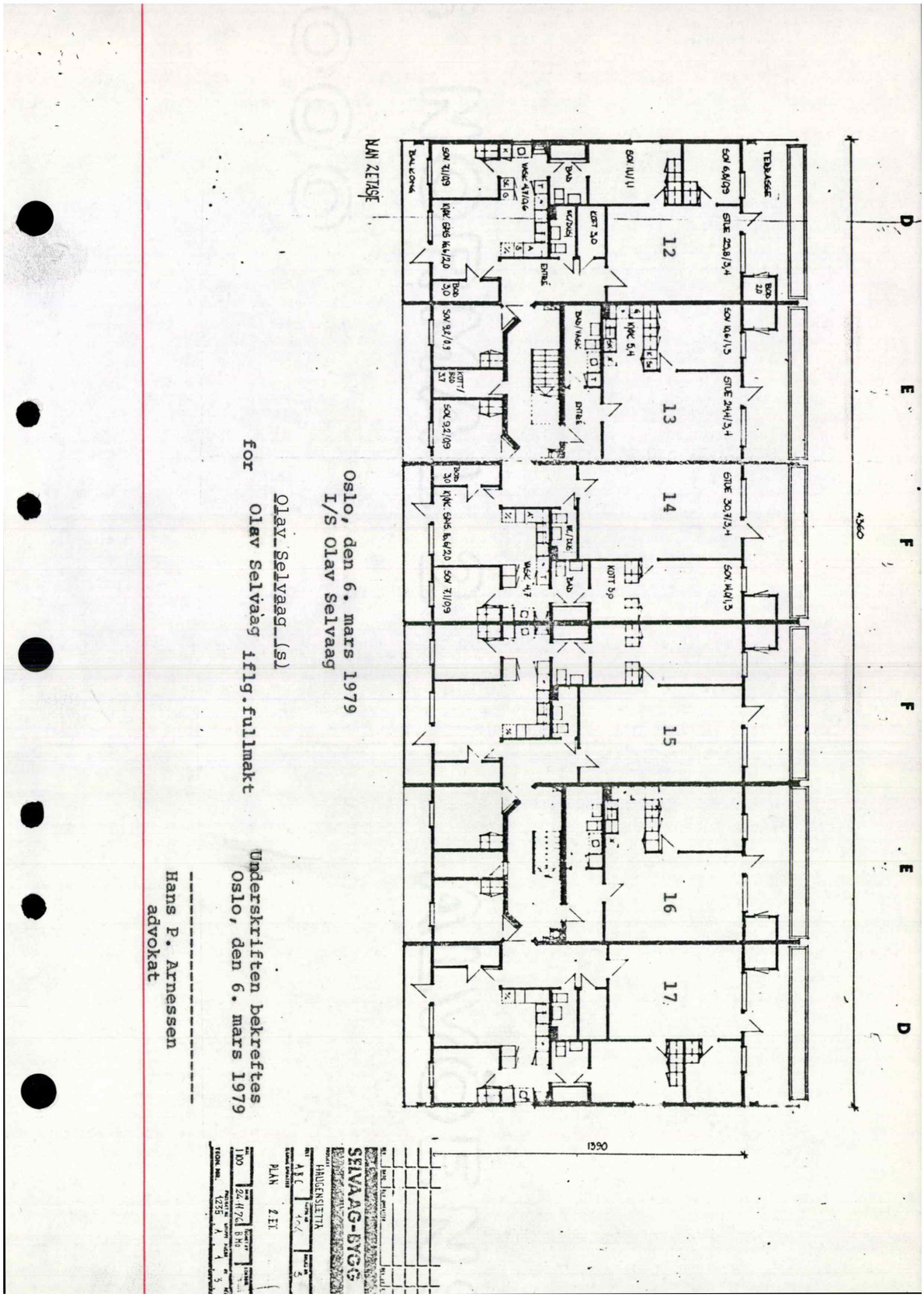
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat



Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (sl)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat

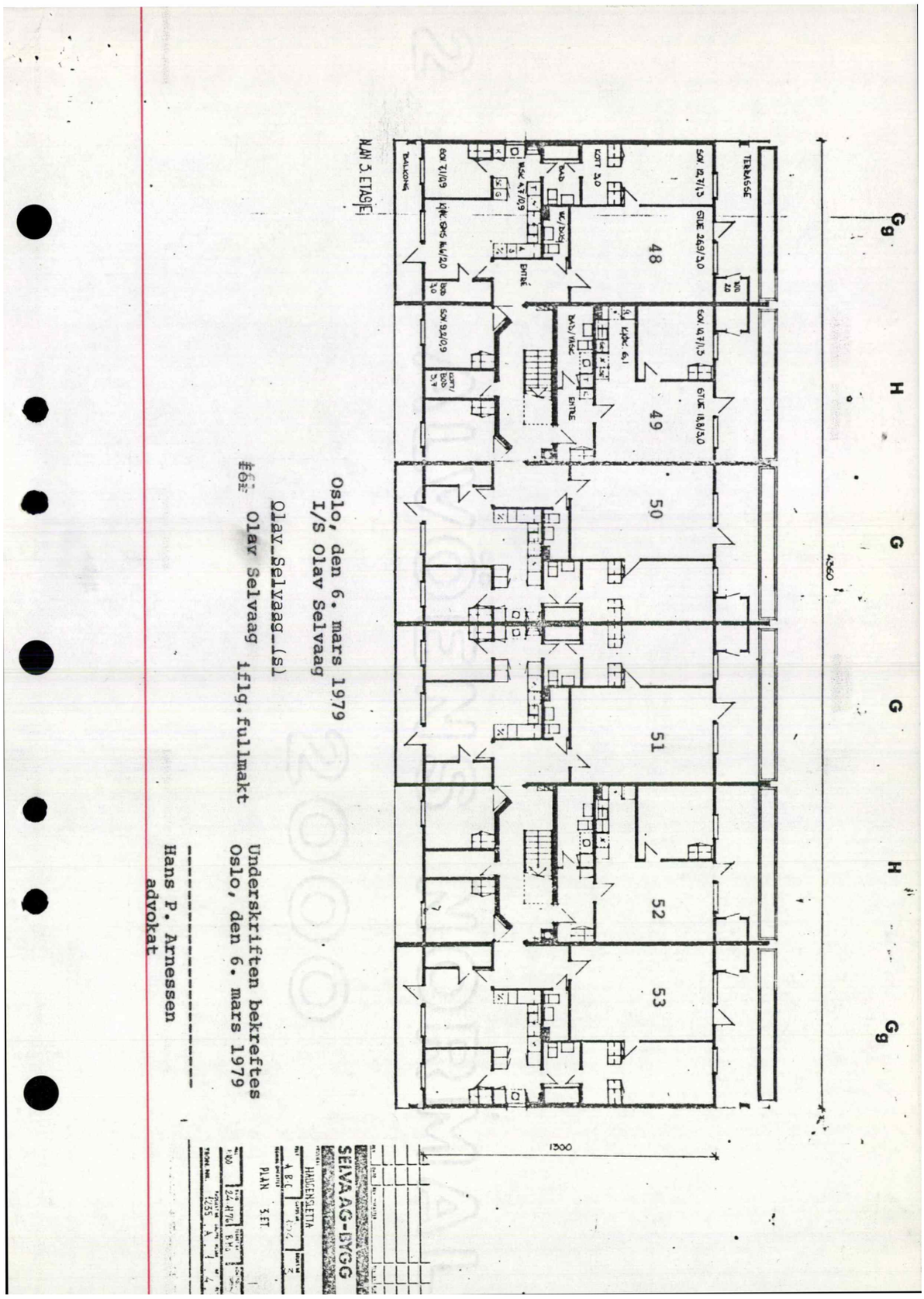
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat



1. ETASJE

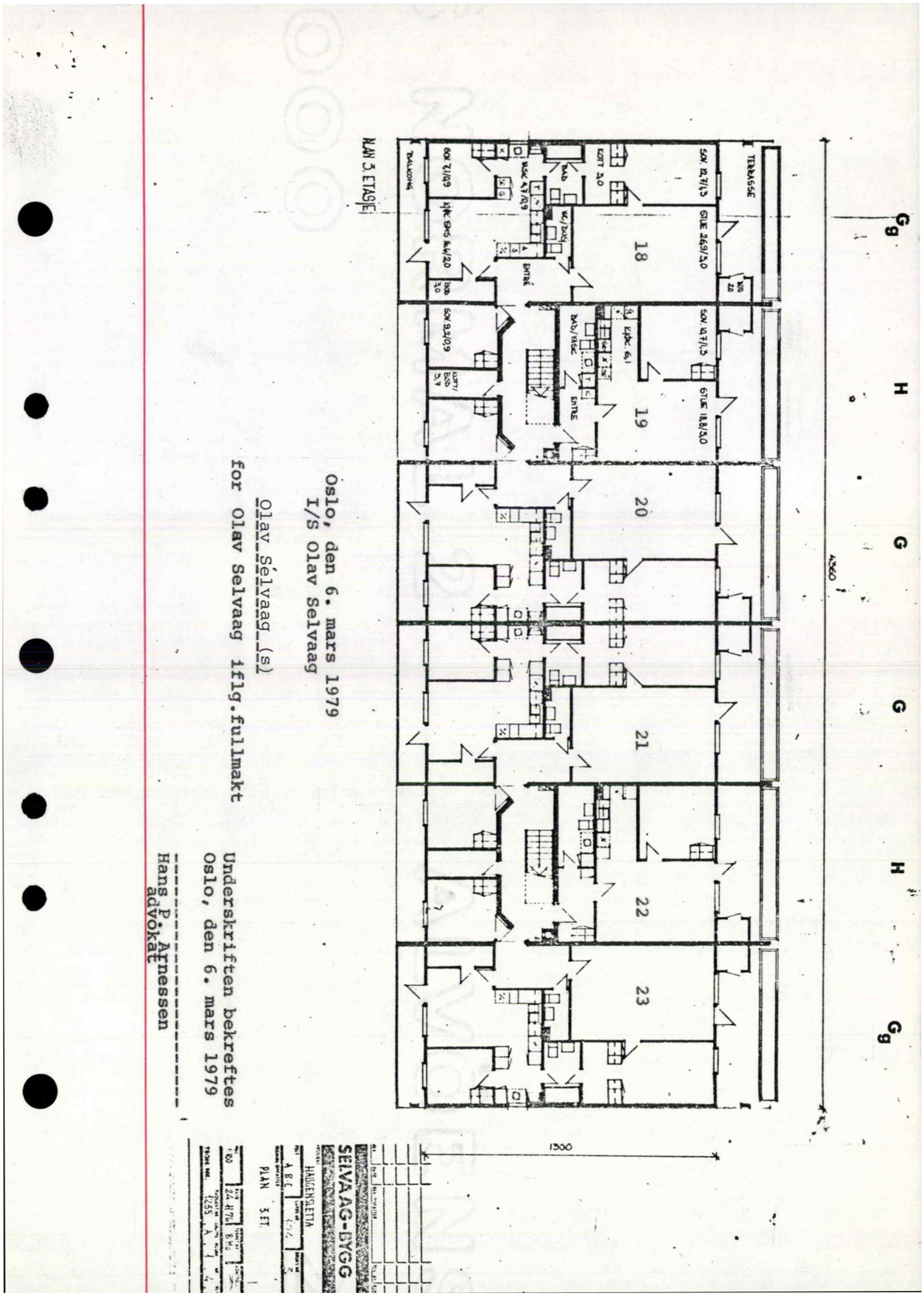
Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat



Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

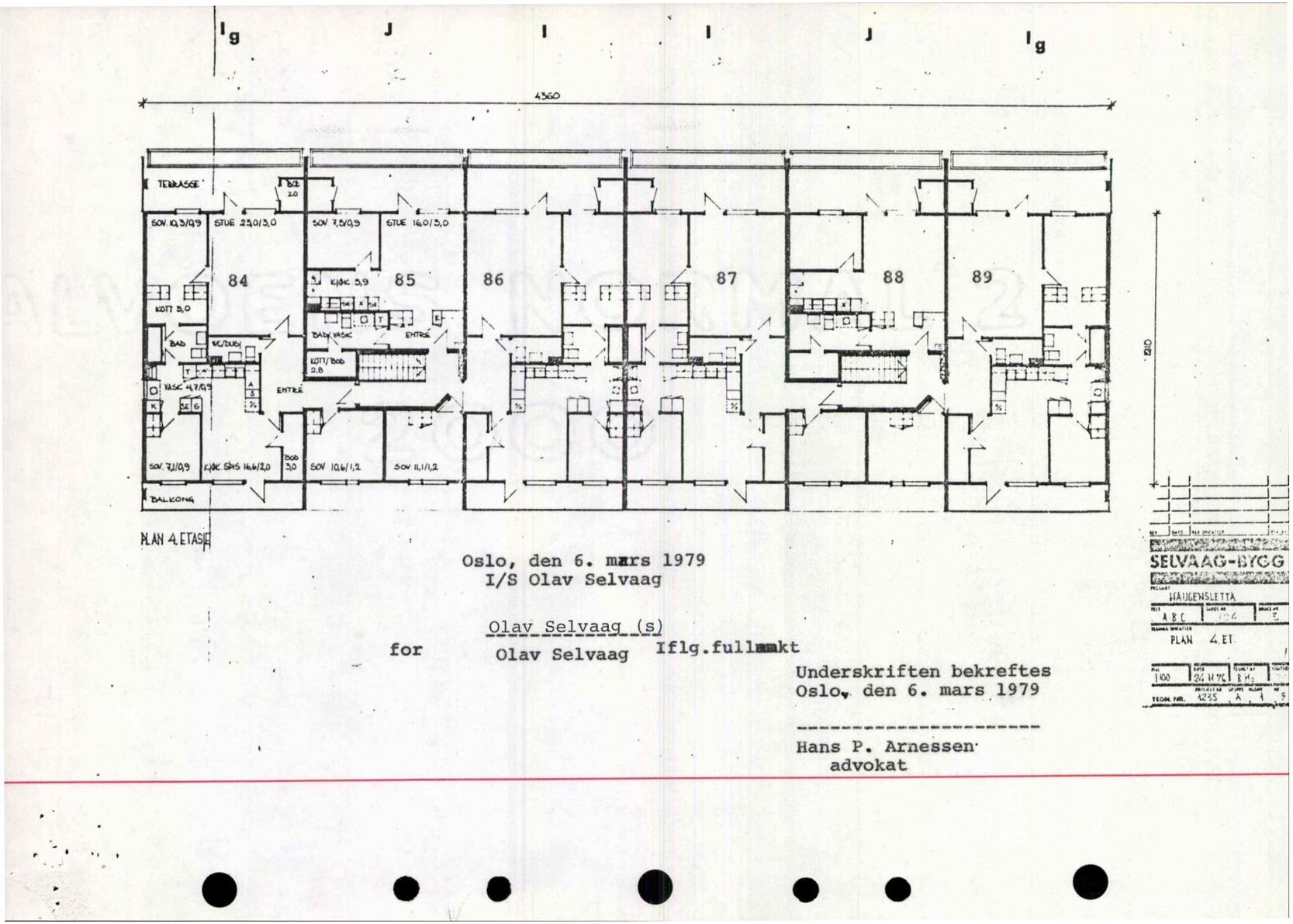
Olav Selvaag (s)

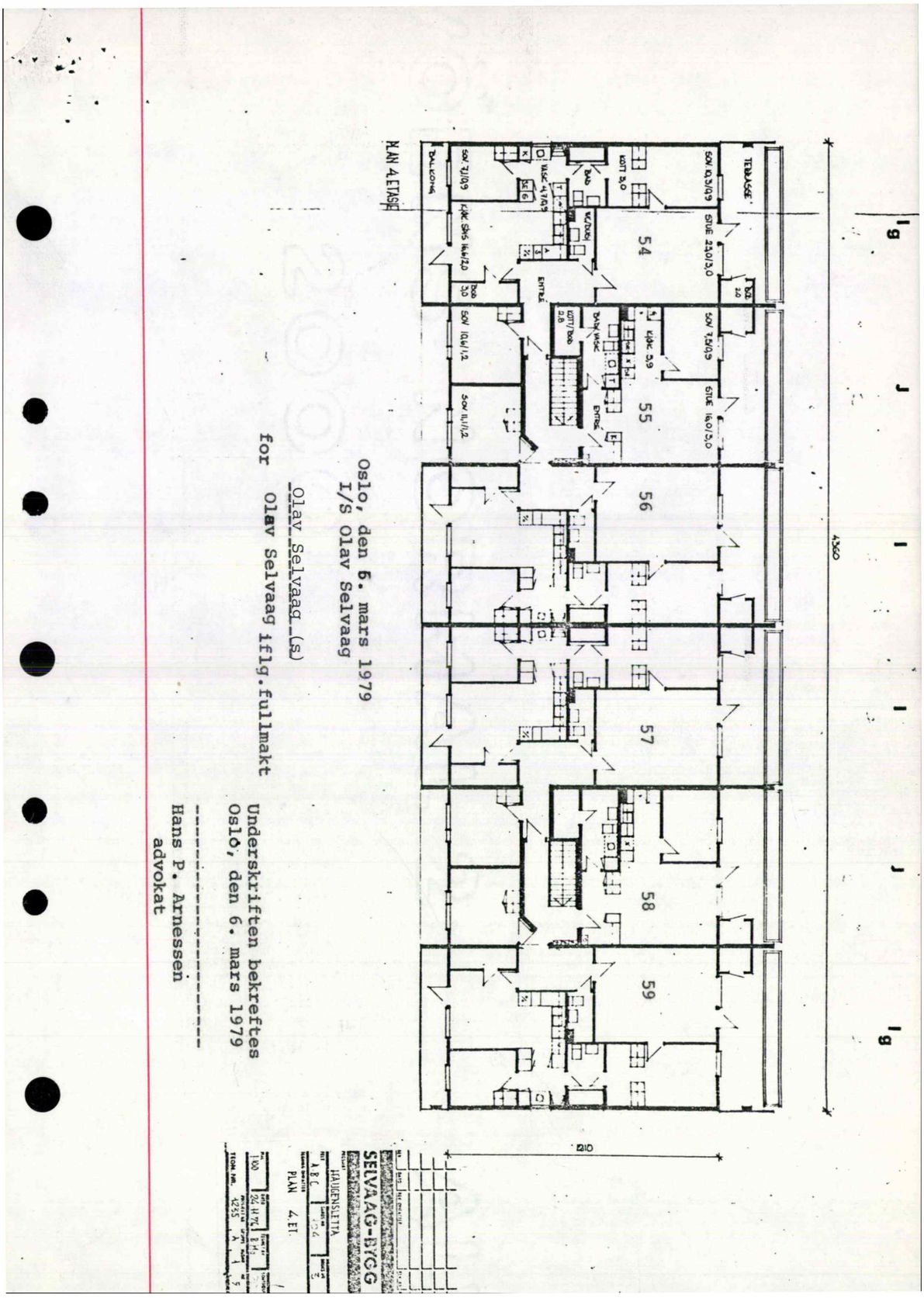
for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat

Attestert kopi av dok.nr. 1979/7783/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 15:42
Kartverket





Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

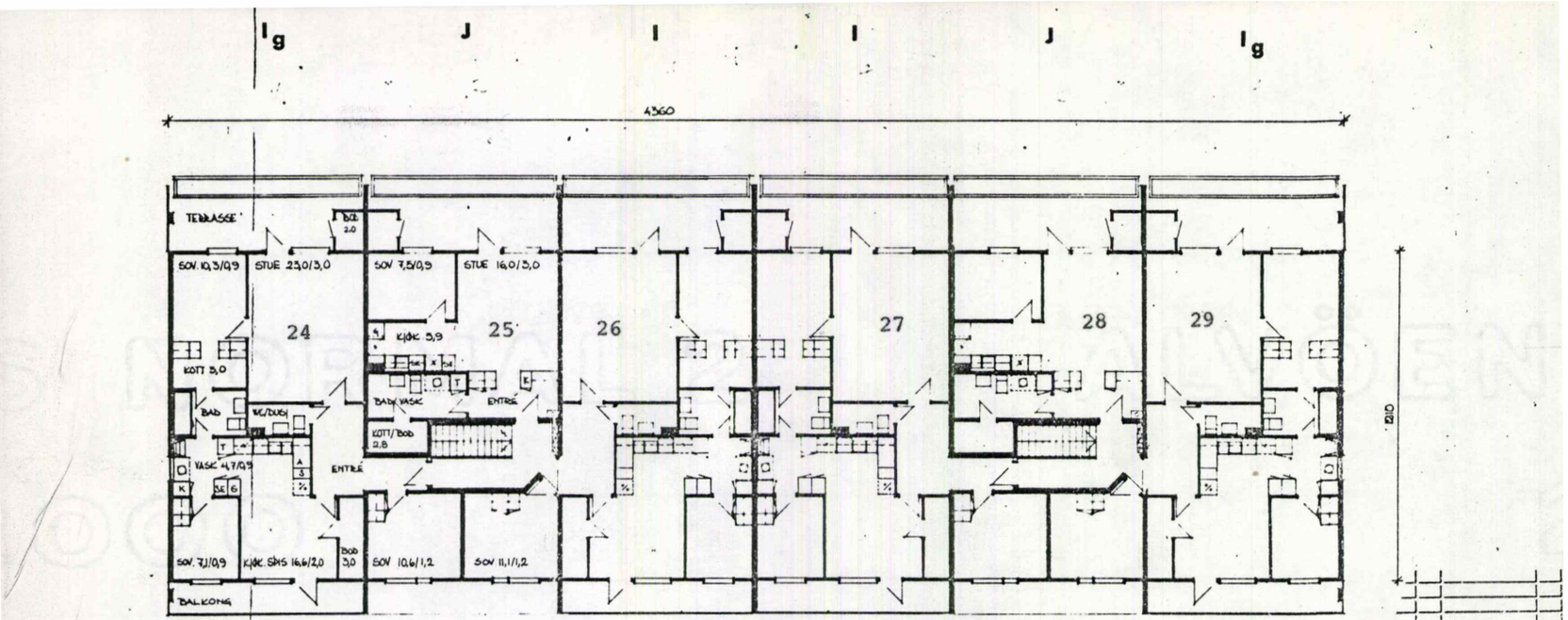
Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Undertegnede bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

Hans P. Arnessen
advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/7783/105
Attesteringstidspunkt 2026-04-08 15:42
Side 24 av 24



Oslo, den 6. mars 1979
I/S Olav Selvaag

Olav Selvaag (s)

for Olav Selvaag iflg.fullmakt

Underskriften bekreftes
Oslo, den 6. mars 1979

_____
Hans P. Arnessen
advokat

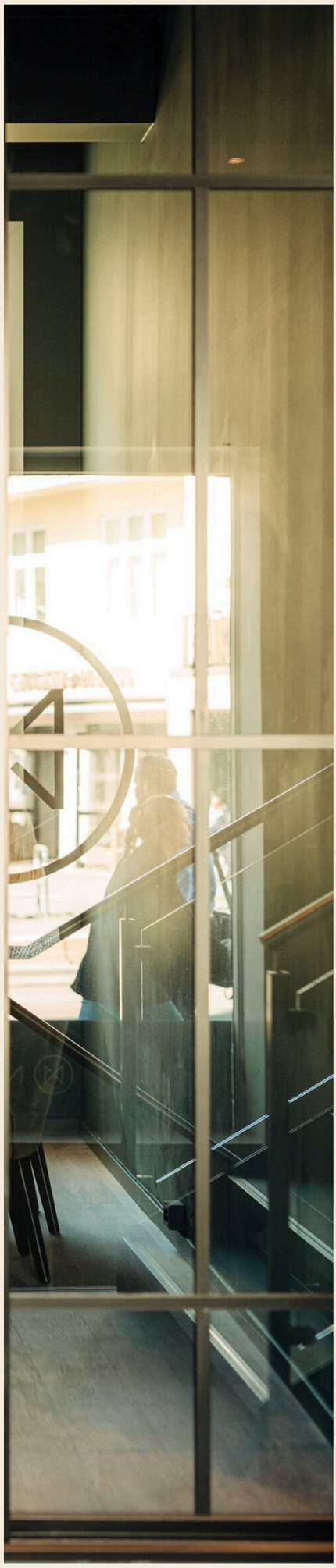
SELVAAG-BYGG
HAUGENSLETTA
A B C
PLAN 4. ET.
1:100
24 II 79
TEGN. NR. 1255 A 1

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0092/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Maria Dehlis vei 36A 1083 OSLO
Matrikkel: Gnr 104, bnr 98, snr 54 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

★★★★★ 4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ole Kristian Isdahl

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
o.isdahl@nordvikbolig.no
468 88 686