NORDVIK

Gamle Hovsetervei 2D

2 soverom | 58 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gamle Hovsetervei 2D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.01.2026









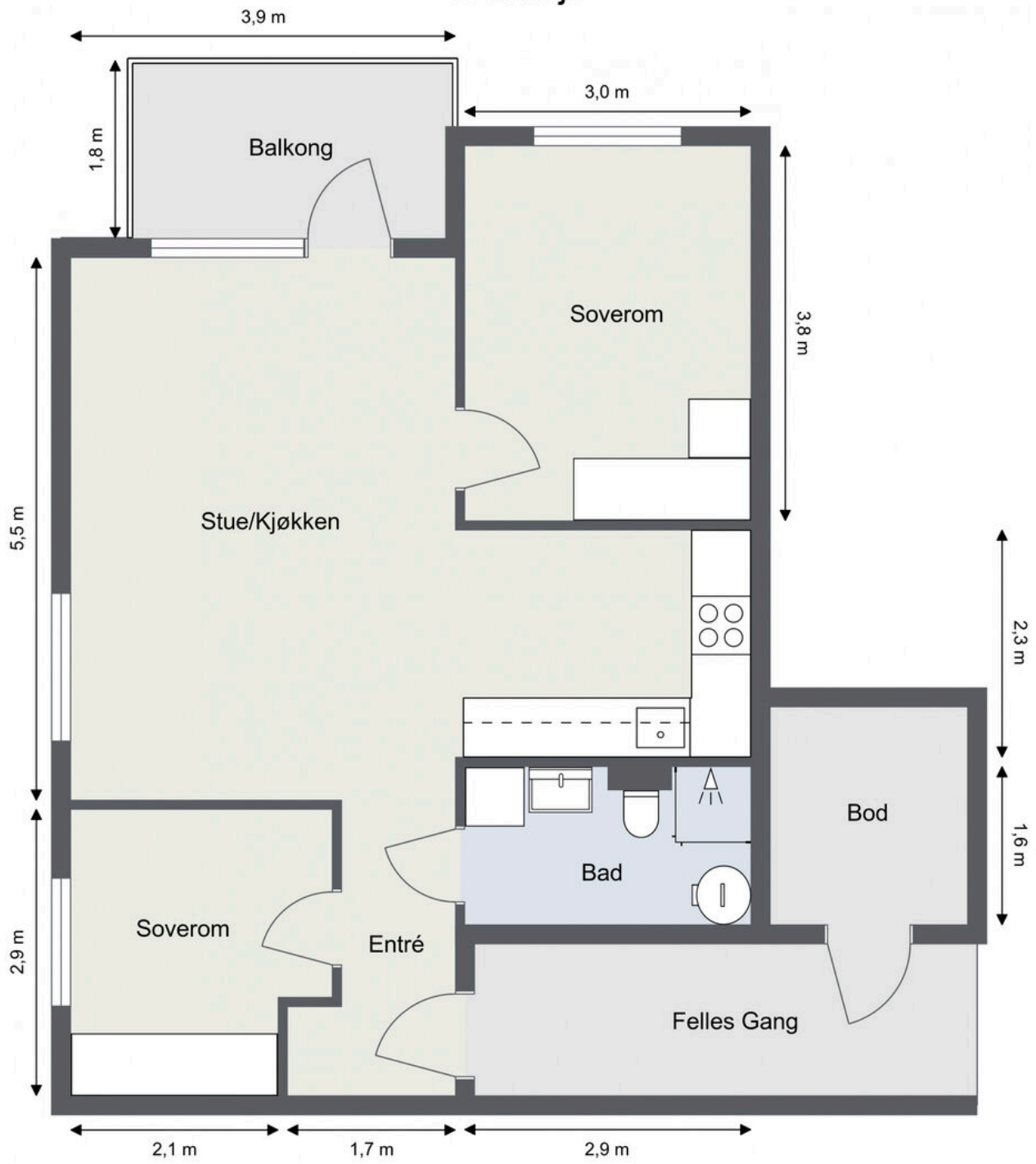
Nøkkelinformasjon

3-roms hjørneleilighet med idyllisk beliggenhet | Vestvendt balkong | Heis & garasjeplass | Sentralt | 2 boder

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**136 800,-**
Totalpris	**5 554 179,-**
Fellesgjeld	**17 379,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 408,-**
BRA-i	**58 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1991**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gamle Hovsetervei 2D – en hjørneleilighet med god planløsning, vestvendt balkong, heisadkomst og garasjeplass. Leiligheten ligger sentralt til i et veletablert og attraktivt boligområde på Huseby/Røa. Boligen er oppmålt til ca. 58 m² BRA-i og inneholder entré, flislagt bad (oppgradert i nyere tid), to soverom samt en romslig stue/kjøkken-løsning med gode møbleringsmuligheter. Innvendig er det parkett/laminat og malte flater. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og integrert induksjonstopp/stekeovn, samt vannstoppsystem og avtrekk via byggets anlegg. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 6 m² med fine solforhold mot vest. Det medfølger to boder (totalt ca. 8 m² BRA-e) for ekstra lagring, og varmtvannsbereder er ca. 200 liter (2019).


Room Sketcher
Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO
2. Etasje
3,9 m
1,8 m
Balkong
3,0 m
Soverom
3,8 m
Stue/Kjøkken
5,5 m
2,3 m
Bod
1,6 m
Bad
Soverom
2,9 m
Entré
Felles Gang
2,1 m
1,7 m
2,9 m


































Privat
område




2




20




EXTRA 7-23
EXTRA
Gjør det billig!
COOP SPRUDLE
3 for 25






RØA TORG


KOMPIS
evo
BAKER HANSEN
FRI
FOR
GLUTEN
MEN IKKE
SMAK
BAKER HANSEN


RØA TORG
OsloTaxi

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
64-0204/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO
Gnr 29, bnr 738, snr 34 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sebastian Kristiansen Strand-Eide

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
17 379,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 417 379,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 420,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 800,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 554 179,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 567 179,- (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
1991

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 66 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 58 kvm.
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 6 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Innhold
2. Etasje: Entré, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken
2. Etasje: Bod
Kjeller: Bod

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.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon:

Faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett,
dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av
laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer 1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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: ALLSIDIGE VVS AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

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: Hilmar Hammerhei AS, Rørleggerhuset AS, Assistent Partner AS, Lian Heis AS,
Nortekk AS, Holst Ventilasjon AS,

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: Scandinav Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2022/13/03

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Kan gjøres om ønskelig, er montert opp for lader, men har ikke installert det.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

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
Eventuell kommentar: Bygget ble satt opp av Ragnar Evensen AS i 1991.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Kommer ikke på noe konkret her som burde nevnes.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Men er både innvendig bod og i garasjen

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller

tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har vært her og skal levere rapport.

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? All dokumentasjon ligger tilgjengelig.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Er styrelder i sameie, og ikke noe konkret.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende
stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl og fasade
plater. Etasjeskillere i betong.
Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt
tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt
utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.
Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en
oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det
følges en fastsatt vedlikeholdsplan. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført
med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører. Iht. byggesakskyndig.

Bygningsdeler som har fått TG2:

TG2 - Overflater:
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Vurdering av avvik:
· Det er avvik:
Det er påvist stedvis slitasje på overflater.
Konsekvens/tiltak
· Tiltak:
Overflater må stedvis utbedres eller skiftes.

TG2 - Innvendige dører:
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Konsekvens/tiltak
· Enkelte dører må justeres.
· Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
· Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av
laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem.
Vurdering av avvik:
· Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal
slitasjegrad.
Ifølge fremviser virker kun 2 stk. plater på induksjonstopp.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 - Tekniske installasjoner - Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i
rørskap.
Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg
ansees dette som tilfredsstillende.
Vurdering av avvik:
· Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak
· Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Bygningsdeler som har fått TG3:

TG3 - Etasjeskille / gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av betongdekke.
Vurdering av avvik:
· Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente
måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i
stue/kjøkken og begge soverom.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil
imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak
i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man
vurdere slike tiltak.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

TG IU - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner.
Årstall: 2021 Kilde: Rekvirent
Vurdering av avvik:
· Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta
hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
· TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Meldingen til styret skal minst inneholde opplysninger om hvilken seksjon det
gjelder, hvem som flytter ut og ny seksjonseiers/leietakers navn med kontaktinformasjon (telefonnummer og e-post).

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 . Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - oransje

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Beregnet levert energi i lokalt klima:
Pr. KVM pr. år Totalt levert pr. år: 220,04 kWh/m2
Totalt levert pr. år: 12 763 kWh

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 408,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felles byggforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, div. honorarer, bredbåndstilknytning, drift og vedlikehold.

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 408,00,-
Herav:
Pr. dags dato
Dugnadsgebyr 34,00
Felleskostnader 3 374,00

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

Andre utgifter
Det påløper administrasjonkostnader til forretningsfører ved overdragelse av garasje etter gjeldende priser. Garasjeleie faktureres årlig i januar. Husebytunet garasjesameie er et
eget sameie med eget regnskap. Pga ulik giroproduksjon

for boligsameiet og garasjesameiet, kan ikke samme KID eller kundenummer benyttes på begge objektene. Det sendes derfor egen giro for garasjeleie. Det må etablere to avtaler med banken dersom det ønskes avtalegiro/e-faktura.
På vegne av sameiet innkreves et gebyr kr. 1000,- som skal dekke kostnader til nye skilt, samt styrets administrasjon av skiltene. Faktura sendes ny eier.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 415 264,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 661 054,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telia for tv og internett er inkludert i felleskostnadene

Sameiet

Navn og orgnr.
Husebytunet Boligsameie , orgnr. 980923347

Om sameiet
Husebytunet Boligsameie (org.nr. 980 923 347) er et eierseksjonssameie som forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har ikke forkjøpsrett og det er ikke krav om styregodkjenning ved eierskifte. Bygningen er forsikret i Gjensidige (polisenr. 50761134).
I 2024 gjennomførte sameiet flere vedlikeholds- og forbedringstiltak, herunder rengjøring av avtrekkskanaler, oppussing av D-oppgangen og installasjon av vannmåler på fellesinntaket, som skal gi mer presis avregning av vannforbruket. Det er også fremmet sak om etablering av nye inngangspartier (forutsatt finansiering innenfor tilgjengelige midler).
Seksjonen har tilknytning til Husebytunet garasjesameie med rett til en bestemt garasjeplass. Garasjeleie faktureres separat (årlig), og ved eierskifte påløper administrasjonskostnader til forretningsfører samt et gebyr til sameiet for nye skilt/styrets administrasjon av skiltene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 17 379,-pr. 16.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207823805
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,20%
Restsaldo 1 180 616,00
Innfrielsesdato: 30.09.2029
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 305.919,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 89.000,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 50761134

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 549 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Gamle Hovsetervei 2D har en attraktiv beliggenhet på Hovseter/Røa i bydel Vestre Aker – et etablert og rolig boligområde på Oslo vest, kjent for grønne omgivelser og kort vei til både by og marka.

Her bor du med enkel tilgang til kollektivtransport: Hovseter T-banestasjon ligger i nærområdet og betjenes av T-bane linje 2 (Røabanen), som gir en smidig reise videre mot blant annet Majorstuen og sentrum.

I hverdagen er det kort vei til et godt servicetilbud. På Røa Senter finner du et bredt utvalg av butikker, spisesteder og ulike tjenester – perfekt for alt fra dagligvare og bakeri til helserelaterte tilbud.

Området byr samtidig på flotte friluftsmuligheter, med tilgang til et omfattende turveisnett på Oslo vest og fine rekreasjonsområder året rundt – ideelt for deg som vil ha både urbant og grønt på samme adresse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.06.1993.

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 byggetegninger 24.10.1990. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Saksnummer
202509835
Gamle Hovsetervei 4 A-B - rehabilitering, fasadeendringer og bruksendring til bydelsbase for Bydel Vestre Aker

Saksnummer
202508586
Stasjonsveien 69 m. fl. - vei, snuplass og korttidsparkering

Saksnummer
202507191
Jeppes vei 5 - bruksendring av garasje til bolig

Saksnummer
202508701
Jeppes vei 10 - tilbygg enebolig

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/29/738/34:
24.05.1991 - Dokumentnr: 25403 - Erklæring/avtale
EIERNE AV BOLIGSNR.PÅ FREMTIDIGE UTSKILTE PARSELLER AV
GNR.29 BNR.162 OG GNR.32 BNR.497 SKAL HA RETT TIL ADKOMST
OVER GNR.29 BNR.162. RESTEN AV BNR.497 OG 162 SKAL HA RETT
RETT TIL ADKOMST OVER UTSKILT PARSELL. DRIFTS- OG
VEDLIKEHOLDS UTGIFTER DEKKES AV EID. EIER.
DIV. BEST OM BYGG, FERDSEL,PARKERING,MM.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:738
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1991 - Dokumentnr: 30902 - Erklæring/avtale
Erkl. i anl.utskillelse/bebyggelse av d.e. på vilkår,
Gamle Hovseter vei godkjennes inntil videre i sin nåværende
bredde. Vederlagsfri overdragelse til Oslo kommune den nødveidig veigrunn i en bredde av inntil 20 m m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:738
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.2024 - Dokumentnr: 2376776 - Registerenheten kan

ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Strand-Eide Sebastian Kristiansen
Født: 17/04-1999
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1991 - Dokumentnr: 58090 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 34
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/5849
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 58 SEKSJONER

03.10.1991 - Dokumentnr: 51712 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:162 Snr:60
Bestemmelse om bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 m bred)
til Stasjonsveien.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:29 Bnr:738
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Hjemmelsforhold / blancoskjøte:
Oppdragsgiver/selger er Sebastian Kristiansen Strand-Eide. Eiendommen er per i dag tinglyst på Synne Elisabeth Strand-Eide som hjemmelshaver. Det foreligger signert blancoskjøte datert 04.12.2024 som dokumenterer grunnlaget for at eiendommen kan overdras videre.
Kjøper gjøres uttrykkelig kjent med at selger ikke er tinglyst hjemmelshaver, og at hjemmel vil bli overført direkte fra tinglyst hjemmelshaver til kjøper ved tinglysing. Oppgjør gjennomføres via megler, og kjøpesummen disponeres først når forutsetningene for trygg hjemmelsoverføring er oppfylt.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 68 842,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 160 640,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. februar 2026

Megler
Jens Myhrstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41758300

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Gamle Hovsetervei 2D

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	12 min 🚶 1 km
Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	8 min 🚗 3.3 km

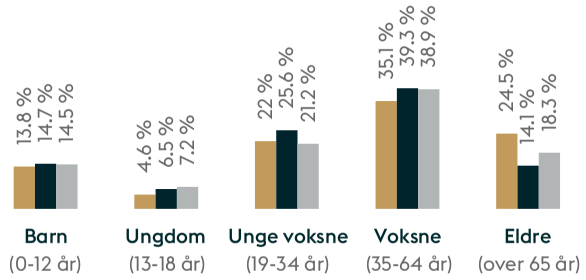
Offentlig transport

Hovseter	Linje 1N, 46	3 min 🚶 0.2 km
Hovseter	Linje 2	3 min 🚶 0.3 km
Hoff	Linje 13	9 min 🚗 3.8 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	10 min 🚗 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 🚗 10.3 km

Barnehager

Hov Meklenborg barnehage (1-5 ...	113 barn	7 min 🚶 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år)	63 barn	7 min 🚶 0.5 km
Snippen FUS barnehage (1-5 år)	29 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovseter stasjon	694	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Huseby skole	4 min
Hovseter skole	6 min
Hovseter Velvære	6 min
SATS Røa Trening&Bad	12 min

«Stille og rolig, mye grøntarealer, sikker skolevei, trygt for barn, folkelig og hyggelig del av Oslo Vest, kort vei til kollektivtrafikk og kort reisevei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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 2025

Tilstandsrapport

Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 738, snr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 66 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 20.10.2025 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2001 **Referansenummer:** VY7480

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre. Utvendig fasade er kledd med tegl og fasade plater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn.
Vannstoppsystem.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

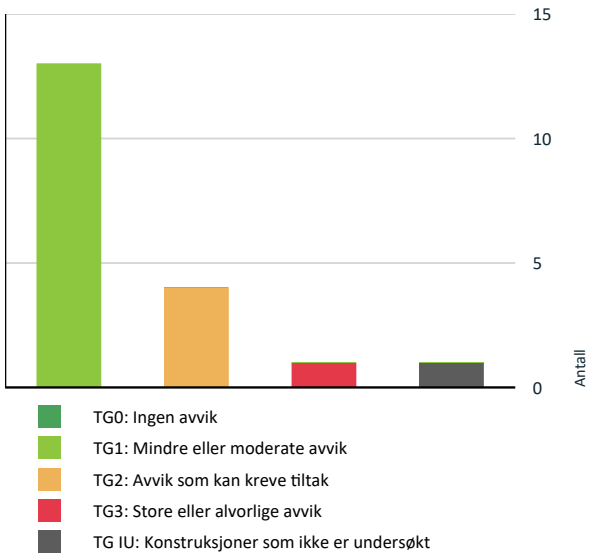
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

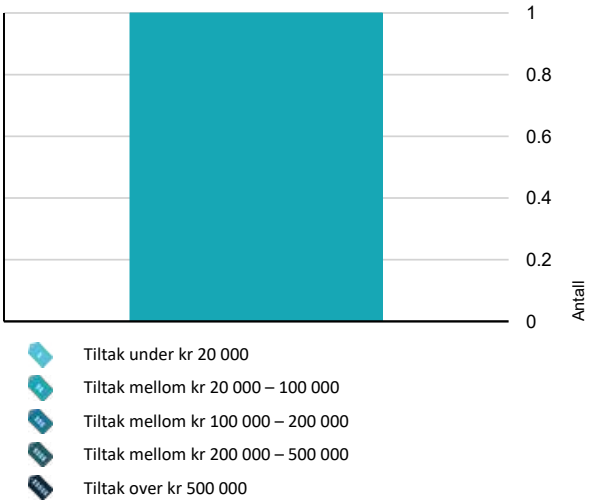
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 6 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater må stedvis utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet i stue/kjøkken og begge soverom.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2021 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Ifølge fremviser virker kun 2 stk. plater på induksjonstopp.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.
Ifølge fremviser er kjøkkenventilator fra 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Med tanke på alder og materialvalg på innvending synlig røropplegg ansees dette som tilfredsstillende.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det er fremvist samsvarserklæring fra 2019 og 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	58			58	6
2. Etasje		4		4	
Kjeller		4		4	
SUM	**58**	**8**			**6**
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilhørende 1 stk. parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse håndverkstjenester.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	58	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.10.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Sebastian Kristiansen Strand-Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	738		34	4550 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Gamle Hovsetervei 2D

Hjemmelshaver

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Som fremviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
Diverse faktura			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VY7480

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Adresse **Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254420**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81133298**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **738**
Seksjonsnummer **34**	Bruksenhetsnummer **H0207**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **58,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **58,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **220,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **220,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 763 kWh**



Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Nei**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Strand-Eide, Sebastian K	9578-5999-4-3822479	2025-11-20 12:22:22

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
20. nov. 2025

Oppdragsnummer
64-0204/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gamle Hovsetervei 2D, 0768 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Sebastian Kristiansen Strand-Eide

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 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: 95620182 og sameie: 50761134
Forsikret i: Gjensidige

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: ALLSIDIGE VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

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: Hilmar Hammerhei AS, Rørleggerhuset AS, Assistent Partner AS, Lian Heis AS, Nortekk AS, Holst Ventilasjon AS,

---

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: Scandinav Elektro AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022/13/03

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

Nei

Eventuell kommentar: Kan gjøres om ønskelig, er montert opp for lader, men har ikke installert det.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ALLSIDIGE VVS AS

---

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

Eventuell kommentar: Bygget ble satt opp av Ragnar Evensen AS i 1991.

---

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

Eventuell kommentar: Kommer ikke på noe konkret her som burde nevnes.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Men er både innvendig bod og i garasjen

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann har vært her og skal levere rapport.

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? All dokumentasjon ligger tilgjengelig

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

Eventuell kommentar: Er styrelder i sameie, og ikke noe konkret.

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0204/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Strand-Eide, Sebastian K	**2025-11-20**

Identifikasjon

bankID Strand-Eide, Sebastian K

Signicat

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7331
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HUSEBYTUNET 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7331

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Beboermøte
Det blir avholdt et beboermøte torsdag 6. mars kl 18. Møtet vil bli avholdt i garasjen, da det ikke er så mange som har meldt interesse. Styret ber beboere som har behov for det om å ta med egen stol. Spør gjerne en nabo eller styret om du har behov for hjelp i den forbindelse.

Beboermøtet er et rent informasjonsmøte. Avstemming foregår digitalt på Vibbo.no. Beboermøte har ingen oppsatt agenda, men er en anledning til å spørre styret om stort og smått, samt til å bli bedre kjent med andre beboere.

Hvis du har lyst til å bidra med kaffe, kaker eller lignende, er det bare å gi beskjed til oss i styret.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

6. Nye inngangspartier

7. Valg av tillitsvalgte

8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYTUNET 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.

Styrets innstilling

Forretningsfører Lisa Myrmel Bruun-Olsen velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Myrmel Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Lykke og Linda Methi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet - 7331.pdf
2. Årsregnskap 2024 - 7331.pdf
3. 7331 Signert revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført fra tidligere år til kr 130 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Nye inngangspartier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Inngangspartiene er fra byggeår og er over 30 år gamle. Inngangspartiene har overskredet forventet teknisk levealder og bærer preg av betydelig slitasje. Dette gjelder særlig inngangspartiene i B- og C-oppgangen, som ikke overbygd slik D-oppgangen er, hvor det også har vært innbruddsforsøk og hvor dørene ikke alltid går i lås etc. (særlig på vinteren).

Dette vedlikeholdstiltaket er forutsatt finansiert med tilgjengelige likvide midler.

Inngangspartiene vil være moderne, med aluminium og med store glassflater. Se noen eksempler vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppgave å installere nye inngangspartier, forutsatt at styret finner at tiltaket kan finansieres med tilgjengelige likvide midler.

Vedlegg

4. 20221209_131617.jpg

5. Borggata.jpg

6. Kolsrud 5.jpg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

I år er alle verv på valg. Styreleder velges for ett år, mens styremedlemmer velges for to år.

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Innstilling

Vår styreleder siden 2018, Thore Solvang, ønsker å trappe ned fra styrelederververvet, men stiller til valg som vanlig styremedlem. Styrelederververvet er derfor ledig. Sebastian Kristiansen Strand-Eide har meldt sin interesse for styrelederververvet. Styremedlem siden 2021, Jens Michael (Mikkel) Lund, fratrer styrevervet på grunn av flytting. Dette vervet er derfor ledig. Thore Solvang har meldt sin interesse for dette vervet. I tillegg har Petter Holmann, midlertidig styremedlem etter Geir Gjuls fratreden tidligere i år, meldt sin interesse om å fortsette som styremedlem.

Roller og kandidater

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

- Sebastian Kristiansen Strand-Eide

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

- Petter Holmann
- Thore Solvang

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

- Elizabeth Bergliot Backe
- Mats Alderberg
- Svein Reidar Grande

Vedlegg

1. 2025 Innstilling Husebytunet boligsameie og garasjesameie.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges tre personer som utgjør valgkomiteen for ett år.

Forslag til vedtak

Svein Reidar Grande, Elizabeth Bergliot Backe og Mats Alderberg velges til valgkomiteen for 1 år.

Styrets årsrapport

I boligsameiet ble det i 2024 gjennomført tre større prosjekter.

For det første ble avtrekkskanalene rengjort, da det var seks år siden forrige gang. Det var flere beboere som hadde montert motorisert avtrekksvifte/ventilator, som ikke er tillatt. Bruk av motorisert avtrekksvifte/ventilator forstyrrer luftstrømmen i fellesanlegget. De det gjelder har fått beskjed om å fjerne motoriserte avtrekktsvifter og/eller bytte motorsert kjøkkenventilator til kjøkkenventilator med motorisert spjeld. Det skal nå være utbedret av alle.

For det andre ble D-oppgangen pusset opp. Styret har fått mange positive tilbakemeldinger, noe som vi tar som en bekreftelse på at beboerne er fornøyde. Husfix ble valgt som leverandør. Prosjektet ble vesentlig billigere enn først antatt, noe som skyldes at styret gikk bort fra tilbudt fastpris og heller valgte faktura etter medgått tid.

For det tredje ble det installert vannmåler på fellesinntaket. Dette var etter mye kontakt med Rørleggerhuset og VA-etaten, og grundige vurderinger av om forbruket i huset var lavere eller høyere enn det som blir estimert av kommunen. Stemmer beregningene fra VA-etaten blir besparelsen for boligsameiet på over 100 000 kroner per år. Sameiet betaler heretter for faktisk forbruk, og ikke for det volumet vi antas å skulle bruke. Beboere oppfordres derfor til å ikke bruke mer vann enn nødvendig.

Fordi ett av styremedlemmene valgte å fratre midt i styreperioden, ble det nødvendig å avholde et ekstraordinært årsmøte med valg av nytt styremedlem.

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.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 778 616.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 647 358	2 513 122	2 619 000	2 774 000
Ladeinntekter EL-bil		0	31 184	0	10 000
Andre inntekter	3	18 707	6 001	23 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 666 065**	**2 550 307**	**2 642 000**	**2 784 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 000
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-145 000
Revisjonshonorar	6	-7 559	-7 058	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-116 833	-111 107	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-13 508	-8 348	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-626 158	-715 911	-533 000	-613 000
Forsikringer		-194 994	-177 705	-196 000	-347 000
Kommunale avgifter	9	-542 185	-460 032	-539 500	-621 000
Kostnader sameie		-16 500	-15 750	-15 750	-17 000
Energi/fyring	10	-73 053	-92 555	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-410 508	-391 124	-430 000	-427 000
Andre driftskostnader	11	-126 919	-87 259	-132 500	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 276 547**	**-2 215 180**	**-2 241 080**	**-2 594 000**
DRIFTSRESULTAT		**389 518**	**335 126**	**400 920**	**190 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 529	32 920	0	0
Finanskostnader	13	-120 128	-121 059	-117 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-83 599**	**-88 139**	**-117 000**	**-101 000**
ÅRSRESULTAT		**305 919**	**246 987**	**283 920**	**89 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		305 919	246 987		

HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		21 461	26 751
Forskuddsbetalte kostnader		105 294	102 627
Driftskonto OBOS-banken		747 327	744 042
Sparekonto OBOS-banken		86 699	83 675
SUM OMLØPSMIDLER		**960 782**	**957 095**
SUM EIENDELER		**960 782**	**957 095**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-535 610	-841 529
SUM EGENKAPITAL		**-535 610**	**-841 529**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 415 534	1 672 266
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 415 534**	**1 672 266**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 259	29 829
Leverandørgjeld		21 000	85 394
Påløpte renter		599	11 135
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 858**	**126 358**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**960 782**	**957 095**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.02.2025
Styret i Husebytunet Boligsameie

Thore Ingvar Solvang/s/ Jens Michael Lorentzen Lund/s/ Petter Holmann/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	2 624 068
Dugnadsgebyr	23 290
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 647 358**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	1 000
Lading av kjøretøy	15 832
Nøkler	1 875
SUM ANDRE INNTEKTER	**18 707**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	**-18 330**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 559.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 508
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 508**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-219 147
Drift/vedlikehold VVS	-79 310
Drift/vedlikehold elektro	-2 508
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 598
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 494
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 050
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-626 158**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-405 013
Renovasjonsavgift	-137 172
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-542 185**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-73 053
SUM ENERGI / FYRING	**-73 053**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 173
Renhold ved firmaer	-64 642
Snørydding	-30 753
Gressklipping	-18 862
Andre fremmede tjenester	-1 152
Kontor- og datarekvisita	-1 146
Andre kontorkostnader	-306
Telefon u/mva	-738
Bank- og kortgebyr	-3 147
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-126 919**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	28 551
Renter bank	6 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 558
SUM FINANSINNTEKTER	**36 529**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-120 128
SUM FINANSKOSTNADER	**-120 128**

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 som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,75 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 327 734	
Nedbetalt i år	256 732	
		-1 415 534
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 415 534**

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Husebytunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebytunet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo document key: ZUL65-GWAPN-F3XYU-O64EH-DVBWN-IMLLY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. februar 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo document key: ZUL65-GWAPN-F3XYU-O64EH-DVBWN-IMLLY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-02-18 07:17:51 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ZUL65-GWAPN-F3XYU-O64EH-DVBWN-IMLLY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 4 til sak 6. Nye inngangspartier



Vedlegg 5 til sak 6. Nye inngangspartier



Vedlegg 6 til sak 6. Nye inngangspartier



Innstilling av styremedlemmer og varamedlemmer for Husebytunet boligsameie og Husebytunet garasjesameie

Oslo 17.feb 2025

Valgkomiteens innstilling

A) Valg av styreleder for ett år

Leder	Sebastian Kristiansen Strand-Eide	Gamle Hovsetervei 2 D

B)

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer er foreslått:

Styremedlem	Thore Solvang	Gamle Hovsetervei 2 B
Styremedlem	Petter Holmann	Gamle Hovsetervei 2 D

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år som også utgjør valgkomiteen
Følgende varamedlemmer er foreslått:

Varamedlem	Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Elizabeth Bergliot Backe	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Mats Alderberg	Gamle Hovsetervei 2 B

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 10.03.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 14.03.25
Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lisa Myrmel Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Lykke og Linda Methi er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Nye inngangspartier

Styret gis i oppgave å installere nye inngangspartier, forutsatt at styret finner at tiltaket kan finansieres med tilgjengelige likvide midler.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Sebastian Kristiansen Strand-Eide

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Petter Holmann

☐ Thore Solvang

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Elizabeth Bergliot Backe

☐ Mats Alderberg

☐ Svein Reidar Grande

Sak 8 Valg av valgkomité

Svein Reidar Grande, Elizabeth Bergliot Backe og Mats Alderberg velges til valgkomiteen for 1 år.

☐ For

☐ Mot

**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.

V E D T E K T E R

for

Husebytunet Boligsameie, org. nr. 980 923 347

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret på årsmøte 14. mars 2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Husebytunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1. november 1991.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 29, bnr. 738 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(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 for den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringssøknaden / grunnboksutskriften.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens antall kvm BRA. Balkonger, terrasser, uteareal, utvendige 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.

(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Meldingen til styret skal minst inneholde opplysninger om hvilken seksjon det gjelder, hvem som flytter ut og ny seksjonseiers/leietakers navn med kontaktinformasjon (telefonnummer og e-post).

(4) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på kr 1 000 til sameiet. Ved utleie betales et utleiegebyr på kr 1 000 til sameiet. Dette gjelder også ved skifte av leietaker. Dersom styret ikke gis melding om overdragelsen/utleieforholdet innen 14 dager etter overtakelse, påløper det et ytterliggere gebyr på kr 2 000.

Utarbeidet av OBOS

(5) Ved utleie skal leietakere i leieavtalen gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg skal utleier sikre at leietaker melder seg inn i Vibbo, som er sameiets kommunikasjonskanal.

(6) 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.

(6) 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.

(7) 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.

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

3-2 Enerett til bruk

(1) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Det er inngått avtale mellom sameiet og de enkelte seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av uteareal foran leiligheter i 1.etg. og U.etg samt boder. Eneretten gjelder fra 01.01.2018 fram til 01.01.2048 – 30 år.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) Vedlikehold til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer som utearealer foran leiligheter i 1.etg. og U.etg., se husordensregler.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet har vedtatt ordensregler for sameiet.

3-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan koble seg på felles infrastruktur og anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, forutsatt at det er tilstrekkelig el-kapasitet.

(2) Kostnader til påkobling til felles infrastruktur og etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk basert på en pris per kWh fastsatt av styret.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

(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 innsekter 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.

4-2 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 4-1. 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. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Vedlikehold og bruk av fellesarealer samt utvendig vedlikehold utarbeides etter plan fra styret og godkjennes av årsmøte.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) 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.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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.

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvor minst 2 av disse må være bosatt i sameiet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Funksjonstiden for henholdsvis styrelederen og de to andre styremedlemmene skal ikke være sammenfallende, slik at det hvert år skal avholdes valg av enten styreleder eller de to andre medlemmene. 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.

(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.

7-2 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 og varamedlemmer.

7-3 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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 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.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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 8-2 (1).

8-4 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
- veiledende budsjett

(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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme – ekskl. snr. 58 (garasjeseksjonen), 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.

8-8 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
e) formål eller omvendt
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
h) 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.

8-9 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.

8-10 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.

8-11 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.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 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.

Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 –tre måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk ansvarlig.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

10. 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.

Husordensregler for
Husebytunet Boligsameie

Sameierene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Sist endret på årsmøte 14. mars 2023.

Alminnelige ordensregler

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og annet må ikke settes i felles trapperom eller ganger. Det her nevnte utstyret må settes i fellesbodene eller bod i garasje. Sykler settes i sykkelstativer i garasjen. Det er under ingen omstendighet tillatt å hensette handlevogner og handlekurver fra dagligvarebutikken i garasjen eller i oppgangen, selv ikke for kortere perioder.

2. Fotballsparking, annet ballspill og sykling er ikke tillatt på sameiets grøntanlegg. Fotballsparking og annet ballspill er heller ikke tillatt på vårt tun.

3. Kun absolutt nødvendig bilkjøring til og fra er tillatt på tunet. Biler og andre kjøretøy må ikke parkere på sameiets tun eller foran oppgangene. Mindre leveranser, håndverkere, taxi, hjemmesykepleiere og lignende skal ikke kjøre inn og parkere på tunet, men skal i stedet benytte gjesteparkeringsplassen eller stoppe ved bommen, eventuelt ved garasjeporten. Ved nødvendig bilkjøring og opphold på tunet skal bilmotoren slåes av. Bommen skal alltid være lukket.

4. Besøkende skal benytte sameiets gjesteparkeringsplass. Alle seksjonseiere får utdelt to stykk gjesteparkeringskort.

5. Beboerne skal benytte sine parkeringsplasser i garasjeseksjonen.

6. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengetøy. Dog kan lufting/tørking av tøy skje på balkongen, men ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket.

7. Hunder skal ikke luftes på tunet eller på sameiets fellesområde. På sameiets ute- og inneområde skal hunden alltid holdes i bånd. Dette gjelder hunder av alle størrelser.

8. Det er ikke tillatt å kaste – ut av vinduet eller fra balkongen – eller legge ut mat til fuglene, da dette trekker rotter, måker og andre skadedyr til eiendommen.

9. Enhver forurensning av våre felles uteområder, samt ganger og fellesrom må unngås. Alt avfall skal pakkes inn og legges i beholderen i vårt søppelrom. Et hvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.

10. I garasjeseksjonen er parkeringsfeltene oppmerket, og alle biler må stå innenfor det oppmerkede felt – så langt inn til veggen som mulig. Lagring av løsøre og andre

ikke-bilrelaterte gjenstander er ikke tillatt. Dersom slike gjenstander ikke fjernes innen 14 dager etter skriftlig advarsel, kan styret for eiers regning besørge gjenstandene fjernet.

11. Uten styrets samtykke er det ikke lov å anbringe plakater, male utvendige vinduer eller vegger, sette opp skilt, fuglebrett antenner og lignende.

12. Inngangsdører, dører til garasjeseksjonen, garasjeporten, samt dører til våre fellesrom (fellesboder) skal alltid være låst.

13. I fellesrom (fellesboder) skal det ikke hensettes ting utenfor oppmerket område..

14. Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenensbestemmelser.

15. Som husordensregler gjelder også mottatte instrukser for teknisk utstyr, ventilasjon med mer. På Vibbo under «temaer» finnes det instrukser i forbindelse med blant annet oppussing, herunder krav til type kjøkkenavtrekksvifte med mer.

16. Alle saker som sameierene ønsker å ta opp må sendes skriftlig til styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.

17. Navneskilt på postkassene skal være like og besørges av styret. Det er ikke tillatt å påføre navn på egenhånd. Nyinnflyttede og eventuelt andre som ønsker et annet navn enn tinglyste eiere, må bestille slikt skilt gjennom styret. Styret oppdaterer ringeklokketablå.

18. Grilling med gass- og elektrisk grill tillates på balkonger og terrasser. Kullgrill skal ikke benyttes pga. brannfare og røykutvikling. All grilling må skje under tilsyn.

19. Termostaten i oppgangene betjenes av styret og skal ikke endres på. Luftespaltene over vinduene må heller ikke stenges.

20. Seksjonseiere som har markterrasse (forhagene) må alltid holde disse i orden. Beplantning og gressmatte må holdes pen og helhetlig stand. Hensetting av skrot og kasserte møbler etc. er ikke tillatt. Ansvaret for forhagenes tilstand pålegges den/de som har bruksrett til disse. Skillevegger og vedlikehold / klipping av hekkene foran forhagene er sameiets ansvar og kostnaden belastes sameiet.

21. For å motvirke undertrykk i leilighetene og ev. problemer med ventilasjonen må MINST en av vindusventilene stå åpen hele året.

22. Det er ikke tillatt å dekorere balkonger og hekker med blinkende eller farget julebelysning. Lysfargen skal være gul/varm hvit.

Regler om ro i leiligheten

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I denne tiden må man ikke musisere, nytte høyttaler eller forårsake støy fra baderom eller annet som kan virke sjenerende.

   Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt på lørdag etter kl. 19.00. På søndager og helligdager er bruk av vaskemaskin/tørketrommel ikke tillatt.

2. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller holdes selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

3. Høytalere må alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.

4. Saging, boring i vegger med murbor eller hamring må ikke utføres på virkedager og lørdager mellom kl. 19.00 og 07.00. På søndager og helligdager er slik virksomhet overhodet ikke tillatt.

5. Røyking er ikke tillatt på balkonger, i forhager eller på sameiets område mellom klokken 23.00 og klokken 07.00.

Brann/vann

1. Ved fravær fra leiligheten mer enn to dager skal vannet stenges.

2. Ved oppvaskmaskiner og vaskemaskiner i drift må noen alltid være tilstede i leiligheten så man kan oppdage lekkasjer hurtig.

3. Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året. Alle kraner i leiligheten skal etterses så de fungerer tilfredstillende. Likeledes påse at vannlås, rør med mer er i god stand og ikke lekker.

4. Alle vanninstallasjoner i rom uten sluk skal ha automatisk stoppeventil så eventuell lekkasje blir minst mulig.

5. Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk eventuelt på vaskerom, må kontrolleres minst en gang hvert år for eventuell lekkasje i pakninger og rørforbindelser.

6. Modernisering av bad og kjøkken med forandringer i faste røropplegg skal meldes styret.

7. Brannslange i kjøkkenskap skal bare brukes i tilfelle brann. Må ikke brukes i forhave og på balkong til vanning.

8. Alle beboere må holde sin bolig tilstrekkelig oppvarmet under fravær, termostaten bør reguleres til minst 12 grader.

9. Alle seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til den stammen som gir vann til vedkommendes leilighet er.

10. Alle leiligheter må ha minst én røykvarsler og en husbrannslange eller ett brannslukningsapparat. Det utføres årlig branntilsyn og alle beboere oppfordres sterkt til å gi kontrollørene tilgang på varslet tidspunkt og utbedre eventuelle avvik.

Styret i Husebytunet boligsameie

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980923347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. desember kl. 09:00 til 16. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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.

Styrets innstilling
Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Lykke og Elisabeth Backe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Geir Marius Gjul har trukket seg fra styret. Det foreslås derfor at varamedlem, Petter Holmann, går inn i styret som styremedlem frem til årsmøte våren 2025.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Petter Holmann (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Holmann

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7331
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HUSEBYTUNET 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. desember kl. 09:00 og lukker 16. desember kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7331

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i HUSEBYTUNET 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, er møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Lykke og Elisabeth Backe er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Geir Marius Gjul har trukket seg fra styret. Det foreslås derfor at varamedlem, Petter Holmann, går inn i styret som styremedlem frem til årsmøte våren 2025.

Roller og kandidater

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

- Petter Holmann

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.12.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.12.24
Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Knut Lykke og Elisabeth Backe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Petter Holmann

_____ _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 980923347
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. mars kl. 09:00 til 14. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21.

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.

Styrets innstilling
Forretningsfører Lisa Myrmel Bruun-Olsen velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisa Myrmel Bruun-Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut Lykke og Linda Methi er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås videreført fra tidligere år til kr 130 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Nye inngangspartier

Inngangspartiene er fra byggeår og er over 30 år gamle. Inngangspartiene har overskredet forventet teknisk levealder og bærer preg av betydelig slitasje. Dette gjelder særlig inngangspartiene i B- og C-oppgangen, som ikke overbygd slik D-oppgangen er, hvor det også har vært innbruddsforsøk og hvor dørene ikke alltid går i lås etc. (særlig på vinteren).

Dette vedlikeholdstiltaket er forutsatt finansiert med tilgjengelige likvide midler.

Inngangspartiene vil være moderne, med aluminium og med store glassflater. Se noen eksempler vedlagt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis i oppgave å installere nye inngangspartier, forutsatt at styret finner at tiltaket kan finansieres med tilgjengelige likvide midler.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

I år er alle verv på valg. Styreleder velges for ett år, mens styremedlemmer velges for to år.

Valgkomiteens innstilling til kandidater følger vedlagt.

Innstilling
Vår styreleder siden 2018, Thore Solvang, ønsker å trappe ned fra styrelederververvet, men stiller til valg som vanlig styremedlem. Styrelederververvet er derfor ledig. Sebastian Kristiansen Strand-Eide har meldt sin interesse for styrelederververvet. Styremedlem siden 2021, Jens Michael (Mikkel) Lund, fratrer styrevervet på grunn av flytting. Dette vervet er derfor ledig. Thore Solvang har meldt sin interesse for dette vervet. I tillegg har Petter Holmann, midlertidig styremedlem etter Geir Gjuls fratreden tidligere i år, meldt sin interesse om å fortsette som styremedlem.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Sebastian Kristiansen Strand-Eide (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sebastian Kristiansen Strand-Eide

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Holmann (20 stemmer)
Thore Solvang (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Petter Holmann
Thore Solvang

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Mats Alderberg (20 stemmer)
Elizabeth Bergliot Backe (19 stemmer)
Svein Reidar Grande (19 stemmer)

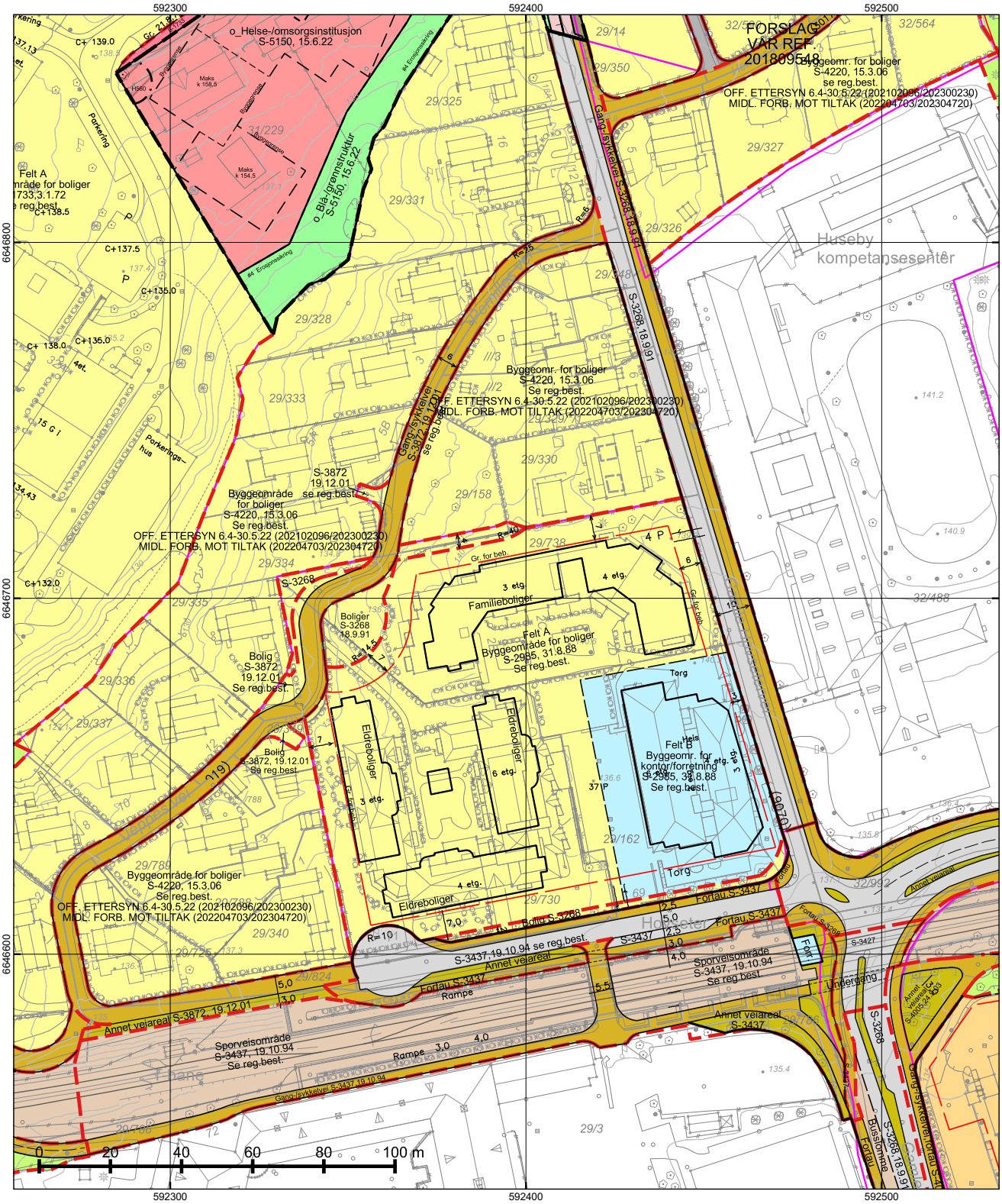
Følgende stilte til valg:
Mats Alderberg
Elizabeth Bergliot Backe
Svein Reidar Grande

8. Valg av valgkomité

Det skal velges tre personer som utgjør valgkomiteen for ett år.

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Reidar Grande, Elizabeth Bergliot Backe og Mats Alderberg velges til valgkomiteen for 1 år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.12.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

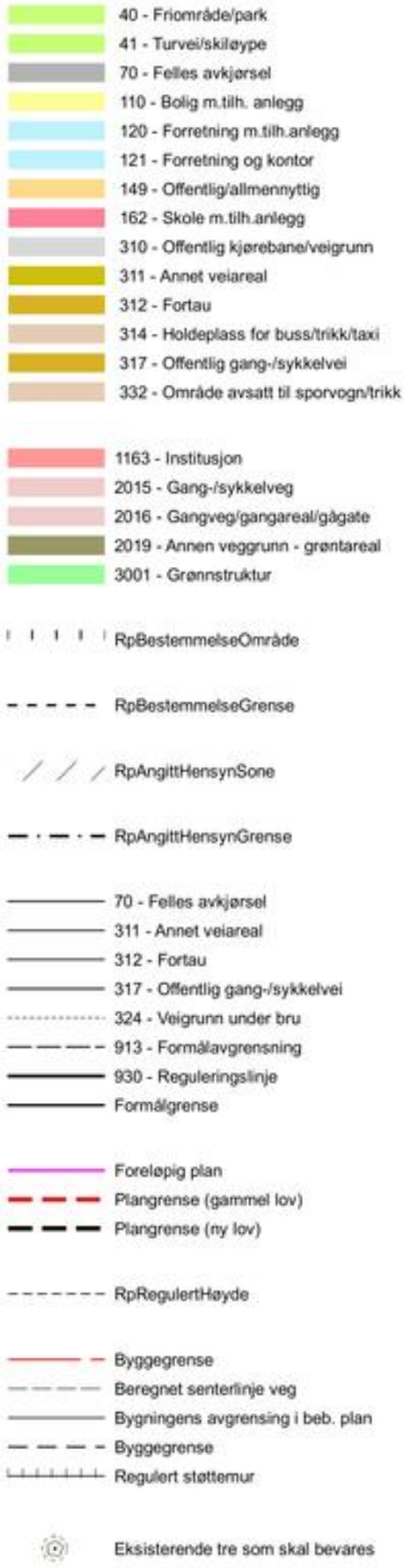
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333318/ 86524045
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: GAMLE HOVSETERVEI 2D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/738

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

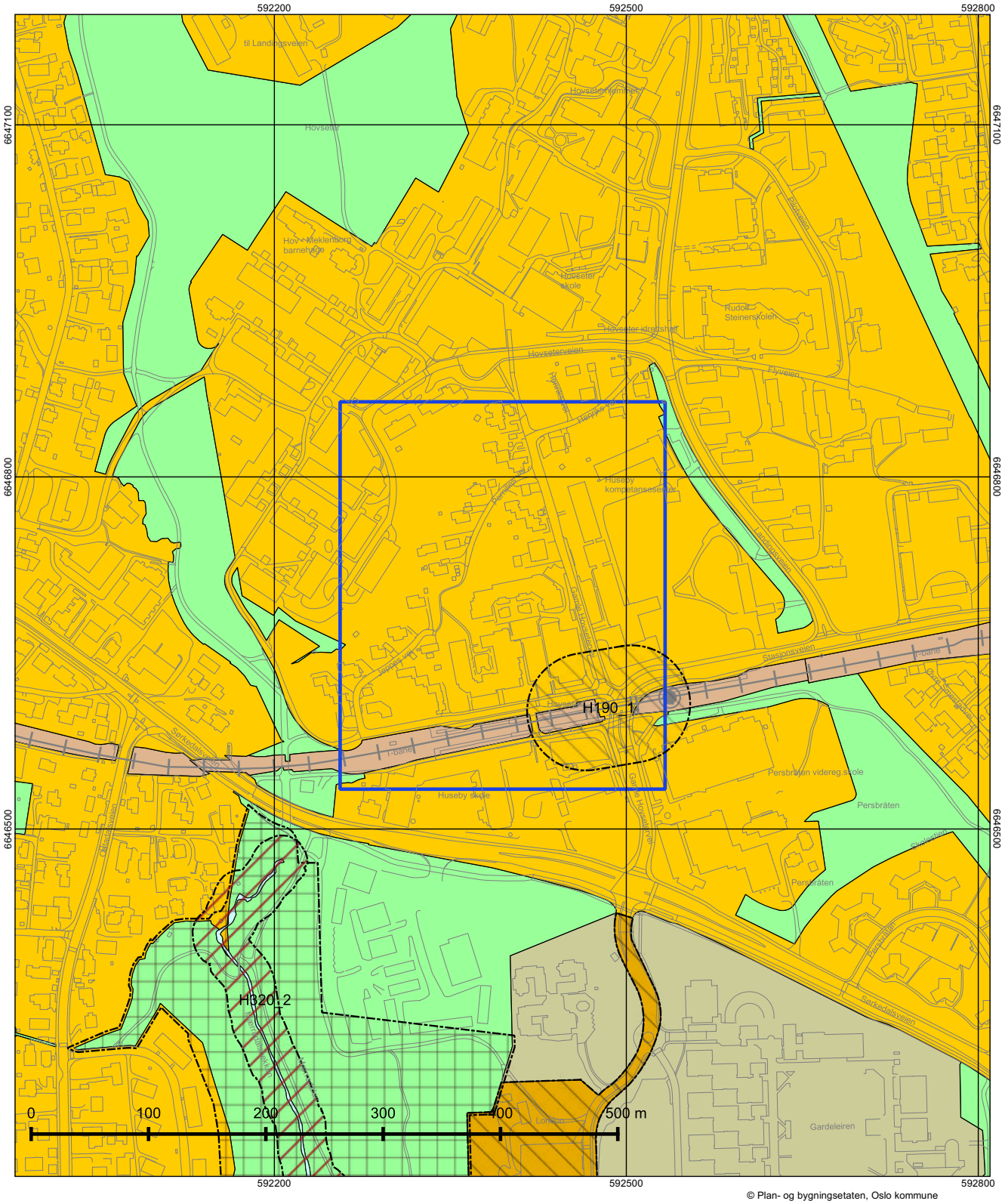
Dato: 17.12.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333318/ 86524045
Deres ref.: 43234/ SEQV@MSNOP
Adresse: GAMLE HOVSETERVEI 2D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 29/738

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.


592200
592500
592800
6647100
6646800
6646500
H190_1
H320_2
0
100
200
300
400
500 m
Huseby skole
Persbråten videreg.skole
Persbråten
Gardeleiren
Høvseterveien
Stasjonsveien
Sørkedalsveien
T-banen
Ullevålsveien
Ullevålseter
Høvseter
Høvseter skole
Rudolf Steinerskolen
Huseby kompetansesenter
Flyveien
Persbråtveien
Gamle Huseby vei
Ullevålseterveien
Ullevålsveien
Lørenskogveien
Lørenskog
Ullevål
Ullevål stadion
Ullevål hageby
Ullevål hageby skole
Ullevål hageby barnehage
Ullevål hageby idrettslag
Ullevål hageby vei
Ullevål hageby gate
Ullevål hageby plass
Ullevål hageby park
Ullevål hageby terrasse
Ullevål hageby allé
Ullevål hageby sti
Ullevål hageby torg
Ullevål hageby bro
Ullevål hageby tunnel
Ullevål hageby kirke
Ullevål hageby kirkegård
Ullevål hageby kirkeplass
Ullevål hageby kirkevei
Ullevål hageby kirkegate

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3268

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gamle Hovsetervei,Henriks vei,Jeppes vei,Pernilles vei,Vei 3017 og for deler av Stasjonsveien.

Vedtaksdato: 18.09.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806021
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE HOVETER VEI M. FL.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til offentlig trafikkområder:
kjørevei, parkering, sporvei, gang- og sykkelvei, fortau og annet veiareal, byggeområde for boliger og friområde: turvei samt fellesområder: felles avkjørsel og felles areal - gangvei.

§ 3. Felles avkjørsler:
Jeppes vei skal være felles for gnr.29 bnr. 335, 336, 337, 338, 339, 340 og 735 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
Pernilles vei skal være felles for gnr.29 bnr. 158, 328, 329, 331, 332, 334 og 348 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
Henriks vei skal være felles for gnr.29 bnr. 14, 326, 327 og gnr. 32 bnr. 562, 563, 564, 565 og 590 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
I tillegg skal gnr. 31 bnr. 11 få kjøre på Jeppes vei inntil gang- og sykkelveien er opparbeidet.

§ 4. Felles areal - gangvei skal være felles for beboerne i Jeppes vei, Henriks vei, Pernilles vei og Gamle Hovsetervei.

§ 5. De regulerte felles avkjørsler innen planområdet skal være åpne for gang- og sykkeltrafikk.

§ 6. Skoler og utendørs oppholdssted som utsettes for trafikkstøy skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, planløsning ol. slik at innendørs trafikkstøynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndept. rundskriv T-8/79.

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

Oslo

S-3872

Endret regulering med reguleringsbestemmelser for Jeppes vei, Pernilles vei og Henriks vei,omreguleres til offentlig trafikk- område - gang-/sykkelvei mm.

Vedtaksdato: 19.12.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199904007
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 400799

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

rReguleringsbestemmelser for Jeppes vei, Pernilles vei og Henriks vei – (alternativ 2)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. VIP2000-003 og datert 18.02.2000.

§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei, annet veiareal)

§ 3. Offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei):
Jeppes vei fra snuplassen i Stasjonsveien tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.335, 336, 337, 338, 339, 340, 349 og 725, dessuten til spesialområde (renseanlegg) del av gnr.31 bnr.11.

Pernilles vei fra Gamle Hovseter vei tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.158, 328, 329, 331, 332, 333, 334 og 348.

Henriks vei fra Gamle Hovseter vei tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.14, 326, 327 og gnr.32 bnr.562, 563, 564, 565 og 590.

§ 4. Byggeområde for boliger.
Byggearealet legges til den aktuelle eiendoms byggeareal med de bestemmelser for utnytting som gjelder for denne.

Oslo

S-2985

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr. 162 og gnr. 32, bnr. 497, Gamle Hovsetervei 2 - bolig og kontor/ forretning.

Vedtaksdato: 31.08.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198550054
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMLESER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN MED INNTEGNET OG BEBYGGELSE FOR GNR. 29, BNR. 162 OG GNR. 32, BNR.497. GAMLE HOVSETERVEI 2.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Bebyggelse og parkering er vist på reguleringsplanen.

§ 3. Området reguleres til byggeområde for boliger (felt A), byggeområde for kontor - forretning (felt B) og trafikkområder (offentlig vei med fortau, felles avkjørsel og annet veiareal). I felt A (boligområdet) kan det tillates forretningsvirksomhet av mindre format i første etasje som vil tjene strøket, der hvor bebyggelsen vender ut mot torget. I felt B (kontor- og forretningsområdet) kan det innpasses boliger i 4. 5.og 6 etasje. Forretningsvirksomhet som fører med seg mye trafikk skal unngås.

§ 4. Bygningenes høyder varierer fra 3 til 6 etasjer slik som vist i reguleringsplanen. Bygningenes gesimshøyder skal ikke overskride den doble avstand fra nabogrense (jfr. byggeforskriftenes kap. 30:32).

§ 5. Parkeringsarealer er vist i regulerings- og bebyggelsesplanen. Faste parkeringsplasser skal ligge under bygningsmassen i et antall av minst 200 plasser. Det resterende antall hovedsaklig besøksparkering kan legges på terreng. Det totale antall parkeringsplasser skal følge øvre grense av de vedtatte parkeringsnormer for Oslo ytre by.

§ 6. Ved byggemelding skal hele utomhusplanen vedlegges til godkjenning. Den skal vise lekeplasser, beplantning, gangveier, terrengendringer og eventuelle skillevegger og støyskjermer.

§ 7. Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med Oslo Lysverker.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Ventilasjonsåpninger i fasader mot forstadsbane og trafikkerte veier skal lyddempes. Det samme gjelder i boliger som ligger nærmere enn 30 meter fra overflateparkeringsplasser og nedkjørsler til fellesgarasjer. Garasjeporter må monteres på egne fundamenter.
"Støynivået fra tekniske installasjoner skal ikke overstige følgende nivåer utenfor boligvinduer:
45 dBA i tidsrommet 07-18
40 dBA i tidsrommet 18-22
35 dBA i tidsrommet 22-07, og
45 dBA utenfor kontorvinduer.

Støymålinger utføres i overensstemmelse med Byggeforskriftene. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 9. Det skal skiltes forbud mot innkjøring i Gamle Hovsetervei og blindvei ved innkjøring mot Jeppesvei. I Stasjonsveien på eiendommens sydvestre hjørne skal det opparbeides humper. Fortau langs Stasjonsveien skal opparbeides tversover innkjøring i Gamle Hovsetervei med nedsenket fortauskant.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0107 OSLO

Søren Røst
Charlotte Andersens vei 9 B

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103022	93/25808

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	28. juni 1993

Arbeidssted : 029/0162 Gamle Hovseter vei 2
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugt. 25, 0157 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

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, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygninge vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

For Bjørn Meling
Overingeniør

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Encasa AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 26.07.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201306926-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE HOVSETERVEI 2C	Eiendom:	29/738/0/0
Tiltakshaver:	Karin Ofstad	Adresse:	Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Encasa AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GAMLE HOVSETERVEI 2 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.07.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.07.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Karin Ofstad, Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Monolift AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO
monolift@monolift.no

Dato: 04-12-2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200904549-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE HOVSETERVEI 2C	Eiendom:	29/738
Tiltakshaver:	Åse Kristine Middelthon	Adresse:	Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Monolift AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GAMLE HOVSETERVEI 2 C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen av 13.05.2009.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Åse Kristine Middelthon, Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO, kjersti.karlsen@monolift.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ThyssenKrupp Encasa AS
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Dato: 26.07.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201306926-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nina Marie Fjose | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GAMLE HOVSETERVEI 2C	Eiendom:	29/738/0/0
Tiltakshaver:	Karin Ofstad	Adresse:	Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO
Søker:	ThyssenKrupp Encasa AS	Adresse:	Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GAMLE HOVSETERVEI 2 C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.07.2013.

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.07.2013 av:

Nina Marie Fjose - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

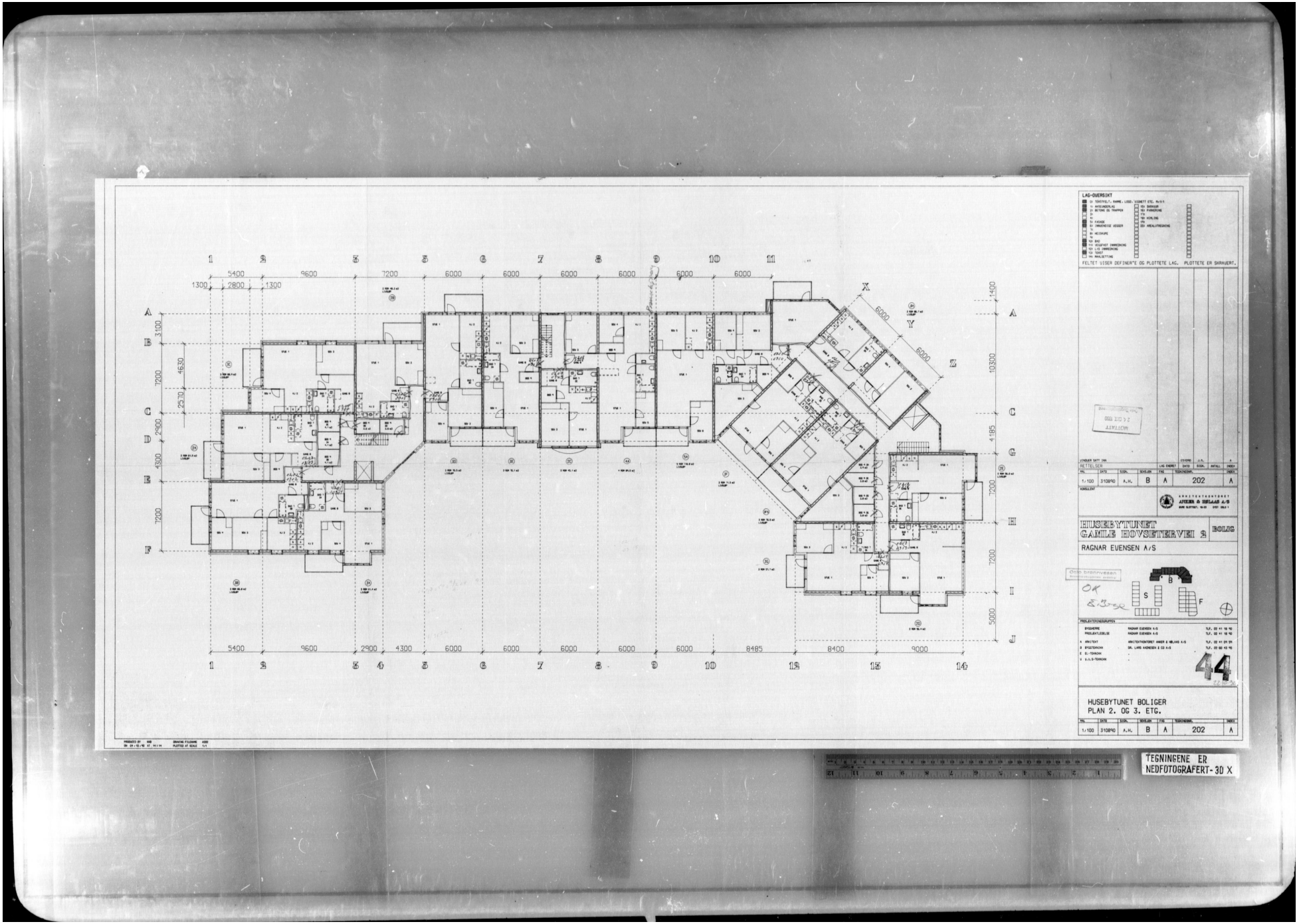
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Karin Ofstad, Gamle Hovsetervei 2 C, 0768 OSLO


LAG-OVERSIKT
FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTETE LAG. PLOTTETE ER SKRAVERT.
HUSEBYTUNET
GAMLE HOVSETERVEI 2
BOLIG
RAGNAR EVENSEN A/S
HUSEBYTUNET BOLIGER
PLAN 2. OG 3. ETG.
1:100
310890
A.H.
B
A
202
A
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT 30 X

Ragnar Evensen A/S v/Hanne Nesteby.Postboks 772 Sentrum.0106 Oslo.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 29 bnr. 162 og bnr. 738

ATKOMSTVEI

Gnr. 29 bnr. 738
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred)
fra STASJONSVEIEN
over gnr. 29 bnr. 162
langs denne eiendoms vestre grense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 29 bnr. 162
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

Oslo, den 06.09.1991

For gnr. 29 bnr. 162

Sverre Henning Fjeldstad

iflg. fullmakt

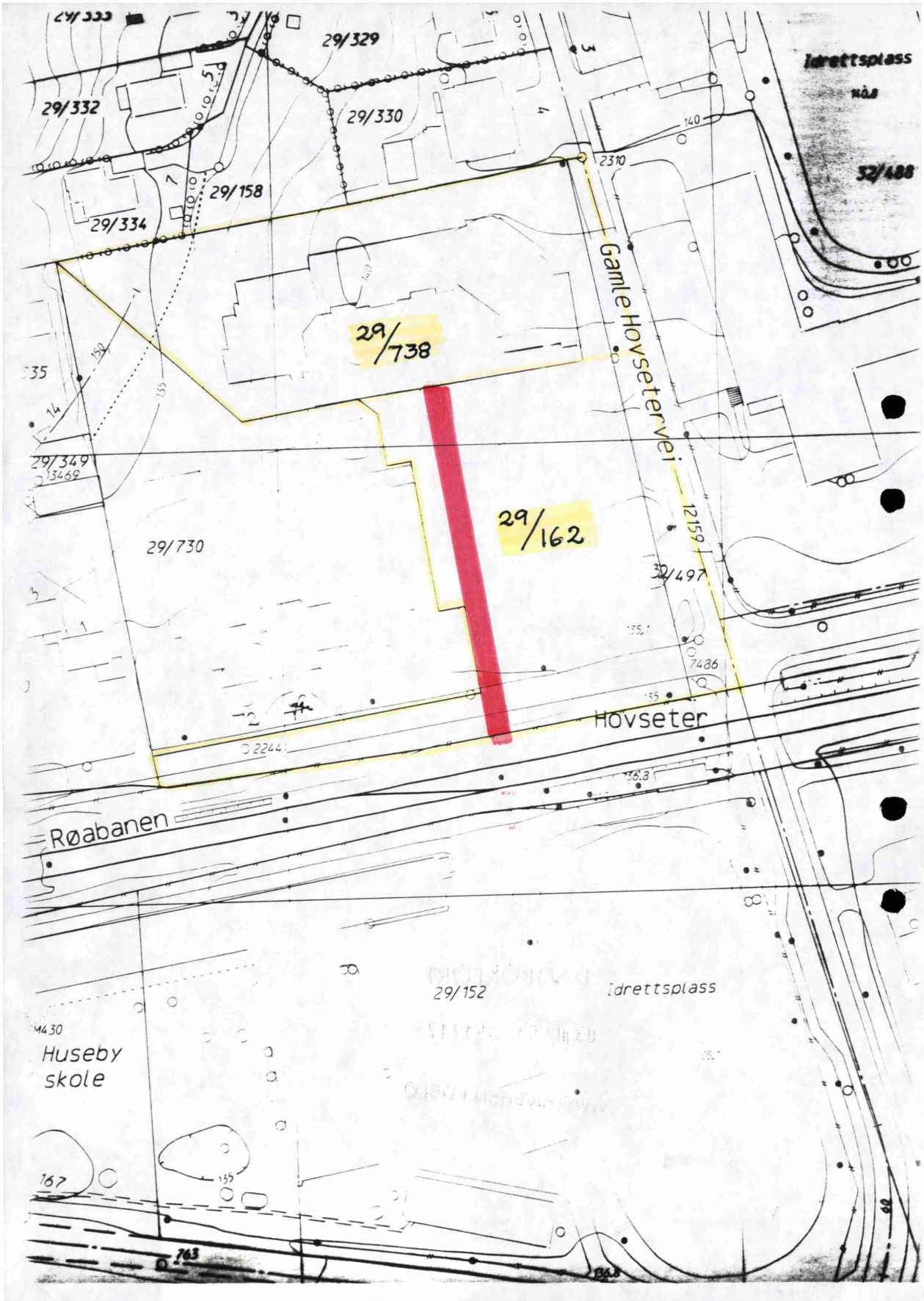
Jon Erik Evensen

DAGBOKFØRT

03.OKT.91 051712

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 51712 Tinglyst: 03.10.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


29/333
29/329
29/332
29/330
29/158
29/334
Idrettsplass
32/488
Gamle Hovseterveien
29/738
29/162
29/730
29/349
13469
12159
32/497
7486
Hovseter
2244
Røabanen
29/152
Idrettsplass
Huseby skole
140
2310
135
130
14
36.8

DAGBOKFØRT

24.MAJ 91 025403

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 25403 Tinglyst: 24.05.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Eierne av boligseksjoner på fremtidig utskilt parsell av gnr 29, bnr 162 og gnr 32, bnr 497 skal ha rett til adkomst fra Stasjonsveien og Gamle Hovseter vei over gnr 29, bnr 162. Eierne av gjenværende del av gnr 29, bnr 16 og gnr 32, bnr 497 skal ha rett til adkomst fra Gamle Hovseter vei over den utskilte parsellen. Adkomstarealene er skravert på vedlagte skisse. Drifts- og vedlikeholdskostnader for adkomstveiene skal dekkes av eiendommenes respektive eiere.

I tiden frem til en fremtidig bygning blir påbegynt på den gjenværende del av gnr 29, bnr 162 og gnr 32, bnr 497 skal drifts- og vedlikeholdsutgifter til adkomstvei fra Stasjonsveien dekkes av eierne av den utskilte parsell. Byggherren for denne fremtidige bygning skal ha rett til å benytte og råde over adkomsten på den måten han finner hensiktsmessig i byggeperioden. Denne råderetten skal likevel ikke være til vesentlig hinder for adkomst til garasjekjeller for den utskilte parsell.

Eierne av boligseksjoner på gjenværende del av gnr 29, bnr 162 og gnr 32, bnr 497 skal ha rett til gående ferdsel på skravert område i nordvestre hjørne av den fraskilte parsell som skravert på vedlagte skisse.

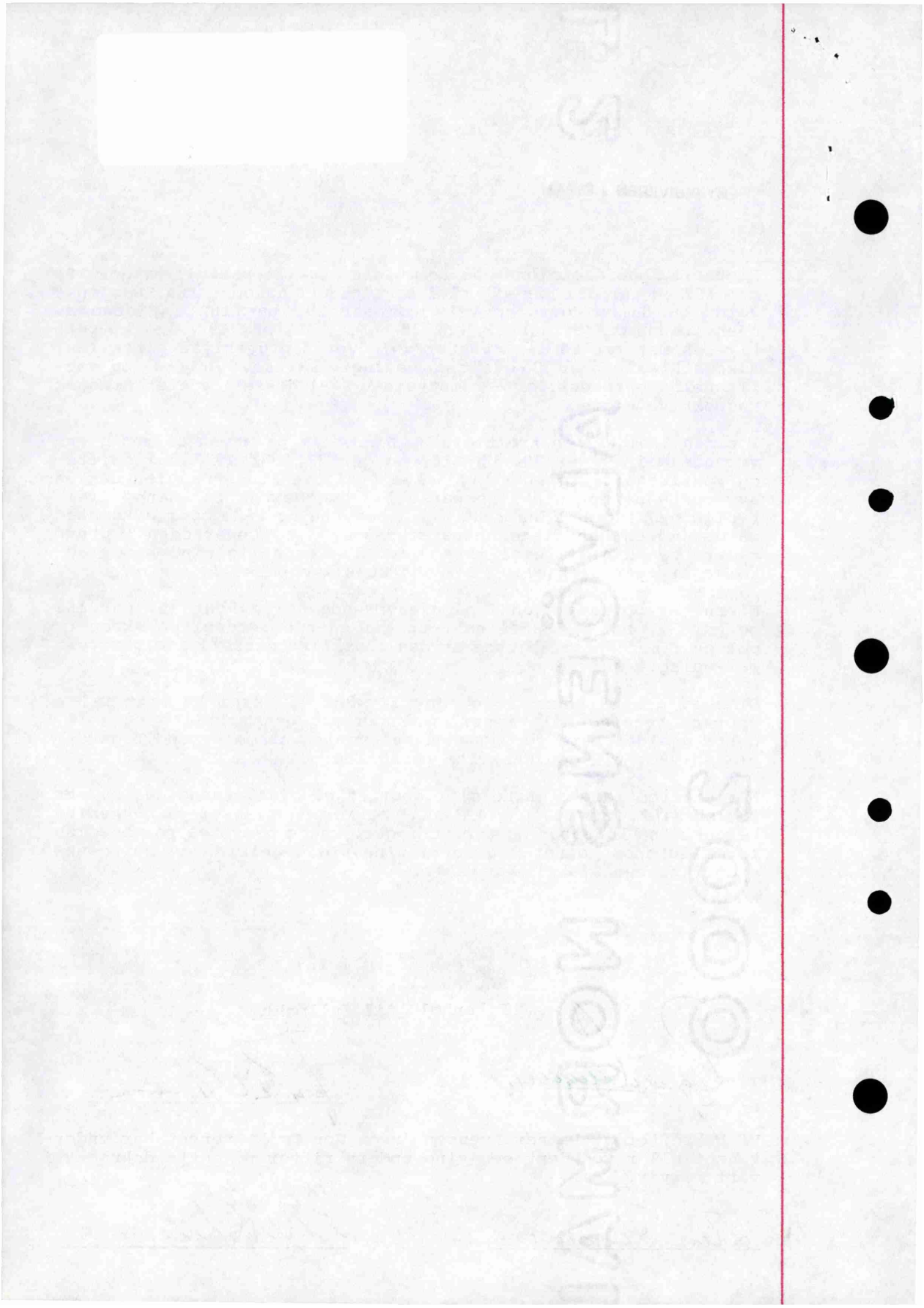
Eier av gnr 29, bnr 162 og gnr 32, bnr 497 skal ha rett til å oppføre bygning helt inntil grensen mot den utskilte parsell. Dette gjelder bare for den del av bygningen som er under gårdsplassnivået til den utskilte parsellen.

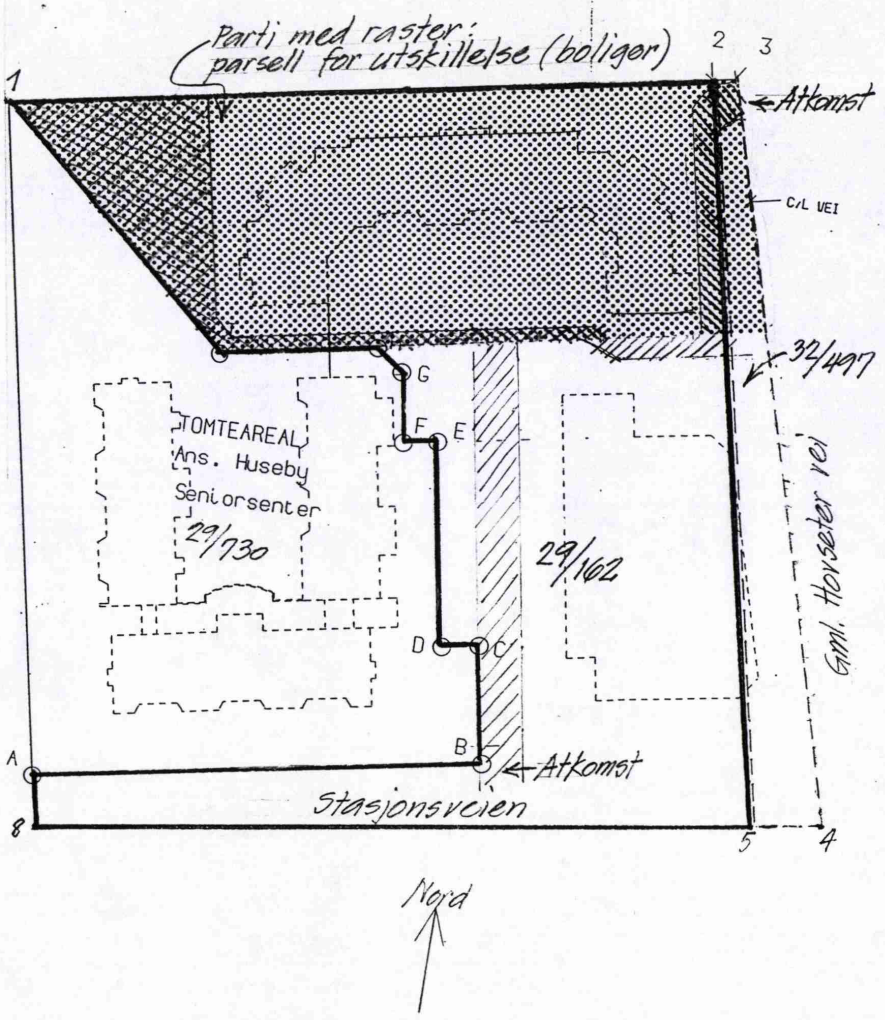
Når en fremtidig bygning blir oppført på gjenværende del av gnr 29, bnr 162, gnr 32, bnr 497 skal parkeringsplasser på bakkenivå beregnet på kontorer og forretninger, kunne benyttes for besøksformål utenom kontor- og forretningstid av eierne av boligseksjoner på den utskilte parsell.

Oslo, den 16. mai 1991
RAGNAR EVENSEN A/S
I henhold til fullmakt

Vi bekrefter at Ragnar Evensen jr og Jon Erik Evensen har undertegnet eller vedkjent seg sine underskrifter på dette dokument i vårt nærvær.

ANL





Nord

TEGNFORKLARING:

- Grense for 29/162
- Grense for 32/497
- Atkomstpartier til parsell for utskillelse
- Atkomst til gjenværende del
- Areal for rett til gående ferdsel for eiere av boliger på gjenværende del

GNR. 29 BNR 162, GNR. 32 BNR 497

Skisse vedr. erklæring av 16. mai 1991

RAGNAR EVENSEN A/S
INGENIØR- OG ENTREPRENØRFIRMA

16.05.91

1

Doknr: 30902 Tinglyst: 20.06.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr 29 bnr 162 og gnr 32 bnr 497
Gamle Hovseter vei 2 B, C og D

1. Jeg er kjent med at veisjefen ved vedtak av 1991.06.10 i anledning utskillelse/bebyggelse av ovennevnte eiendom har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Gamle Hovseter vei godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at veisjefen når som helst kan trekke denne dispensasjon tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst i en effektiv veibredde av inntil 20 m og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt.1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg overdrar med dette vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 20 m med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Oslo oppmålingsvesen. Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen. Erklæring fra veisjefen i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt. Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

RAGNAR EVENSEN A/S
INGENIØR- OG ENTREPRENØRFIRMA

Oslo, den 18/6 1991

DAGBOKFØRT

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

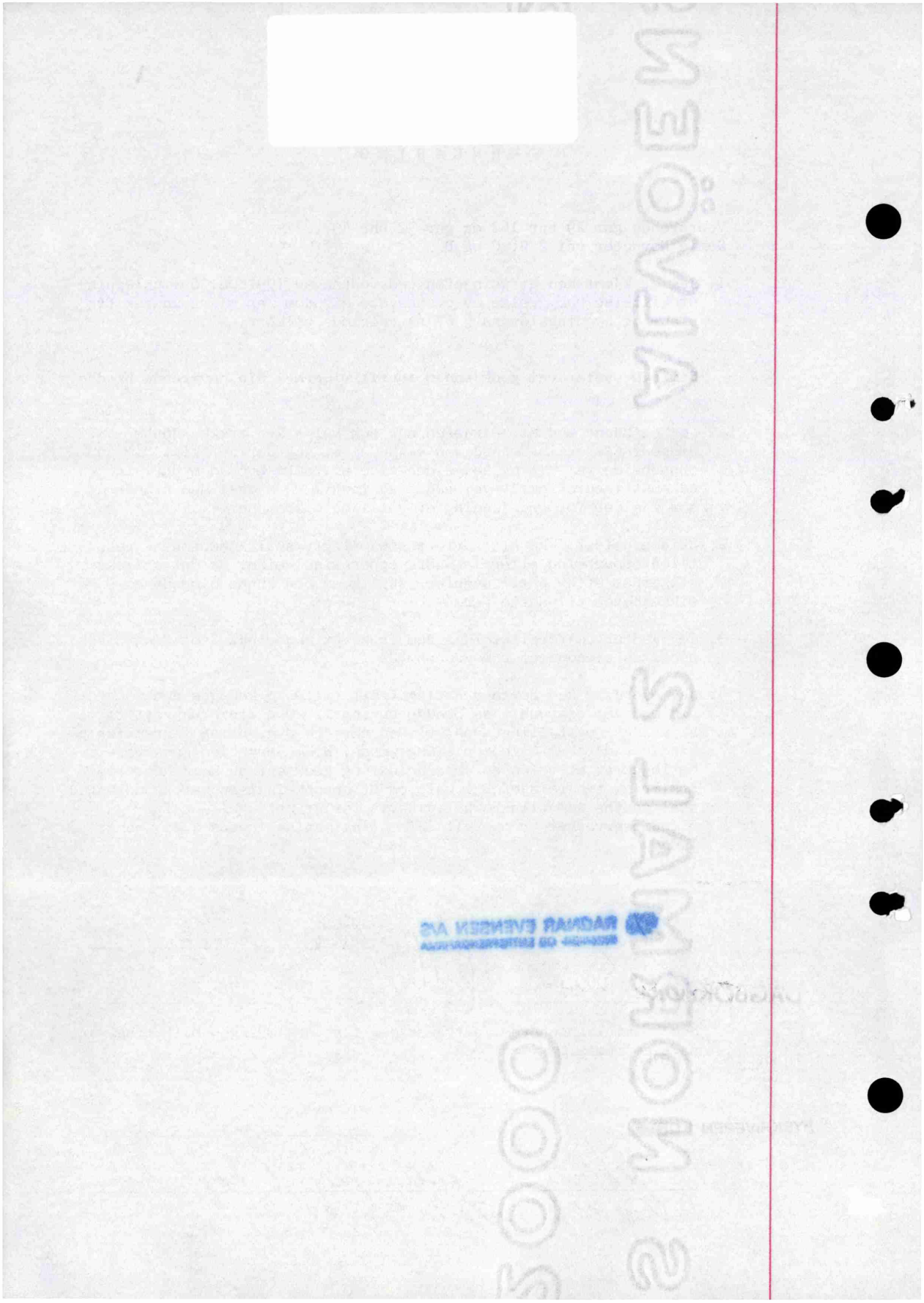
20. JUNI 91 030902

BYSKRIVEREN I OSLO

_____, den _____ 19____

Ekspedert advokatbekreftet kopi av fullmakt datert 4/2-88

JLK



Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

DAGBOKFØRT
01.11.91 058090
BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Ragnar Evensen A/S	Tollbugt. 26 0106 Oslo	41 18 90

1. Eiendom	Gnr. 29	Bnr. 738	Fnr.	Kommune Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Norsk Hotell- og Restaurantforbund

Fødselsnummer:

Doknr: 58090 Tinglyst: 01.11.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5849	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5849	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5849	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	57		21	B	61		41	B	70	
2	B	67		22	B	69		42	B	45	
3	B	61		23	B	48		43	B	89	
4	B	69		24	B	70		44	B	119	
5	B	61		25	B	70		45	B	71	
6	B	67		26	B	45		46	B	87	
7	B	61		27	B	89		47	B	71	
8	B	69		28	B	119		48	B	56	
9	B	48		29	B	71		49	B	56	
10	B	70		30	B	87		50	B	58	
11	B	70		31	B	71		51	B	119	
12	B	89		32	B	56		52	B	72	
13	B	119		33	B	56		53	B	87	
14	B	71		34	B	58		54	B	71	
15	B	87		35	B	61		55	B	56	
16	B	52		36	B	67		56	B	56	
17	B	52		37	B	61		57	B	58	
18	B	58		38	B	69		58	G	1906	
19	B	61		39	B	48		59			
20	B	67		40	B	70		60			
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner		5849	

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

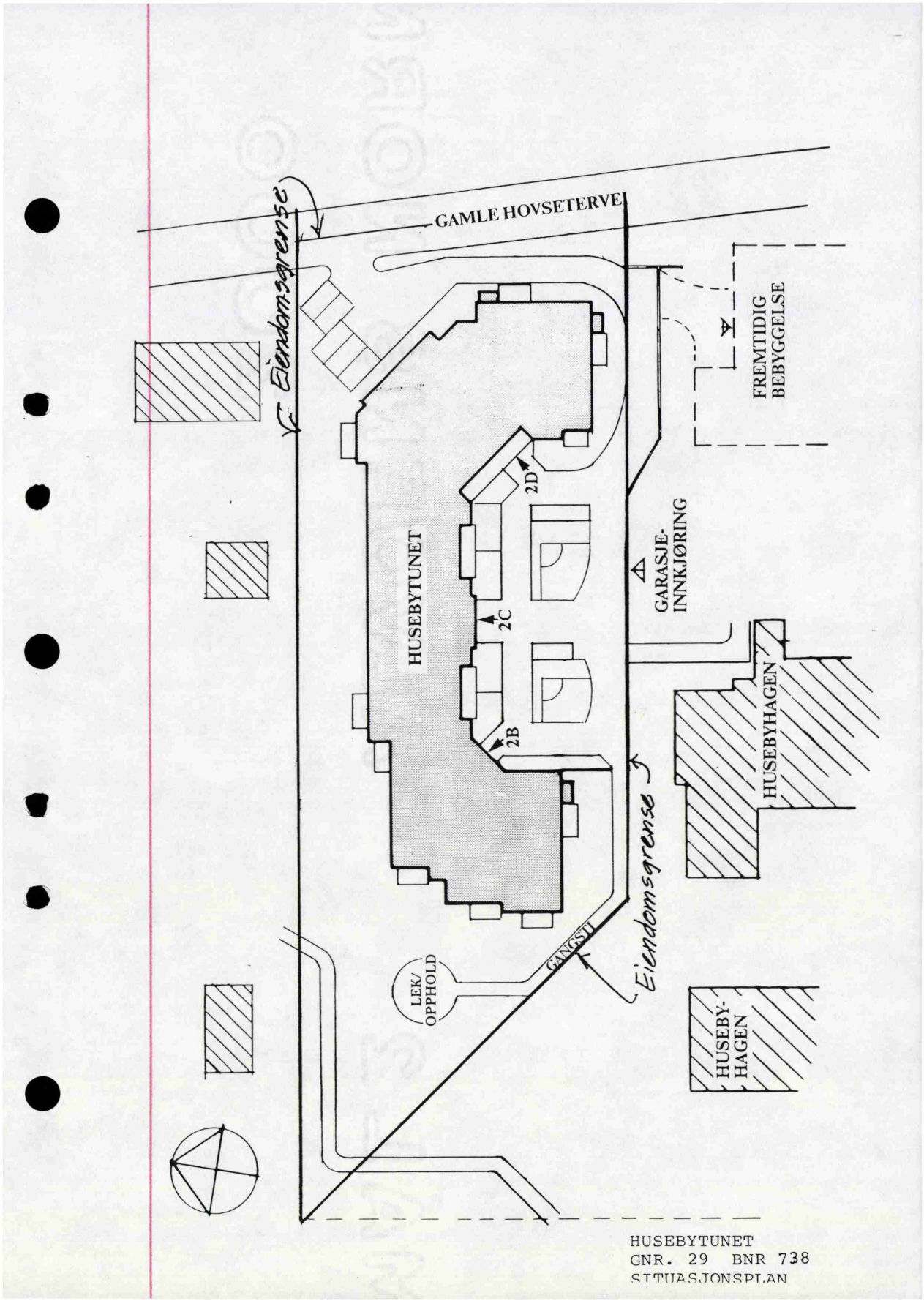
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: GAMLE HOVSETER VEI 2B, C OG D

7. Supplerende tekst

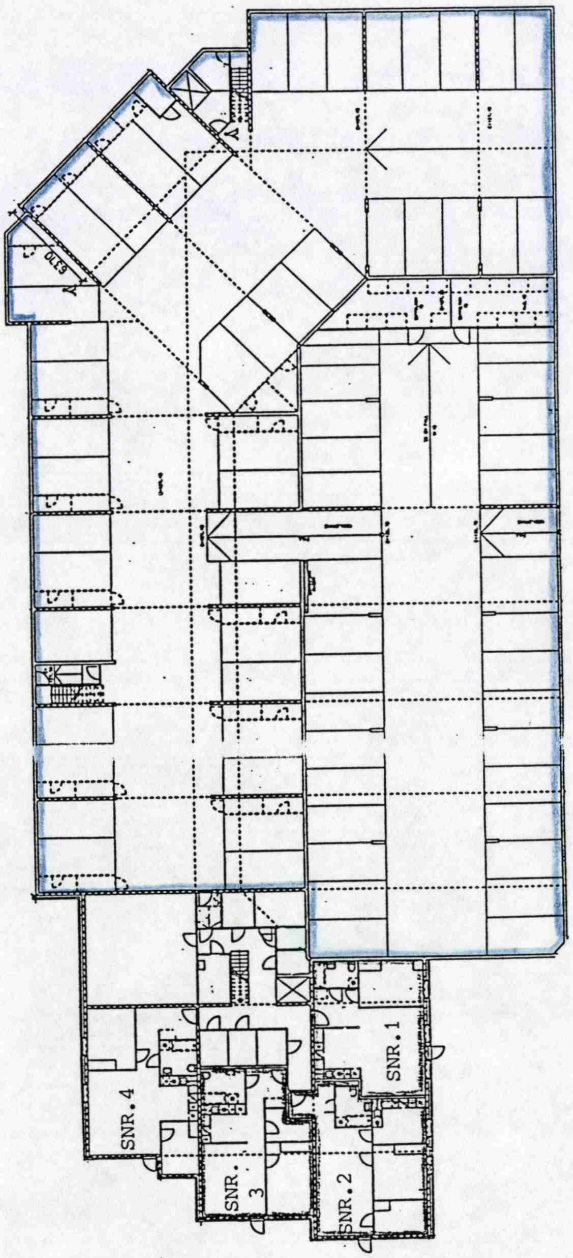
Bygningen har ikke loft.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
07.10.1991	Ifølge fullmakt RAGNAR EVENSEN AVS INGENIØR- OG ENTREPRENØRFIRMA Jon Erik Evensen Sverre Henning Fjeldstad
Sted Oslo	

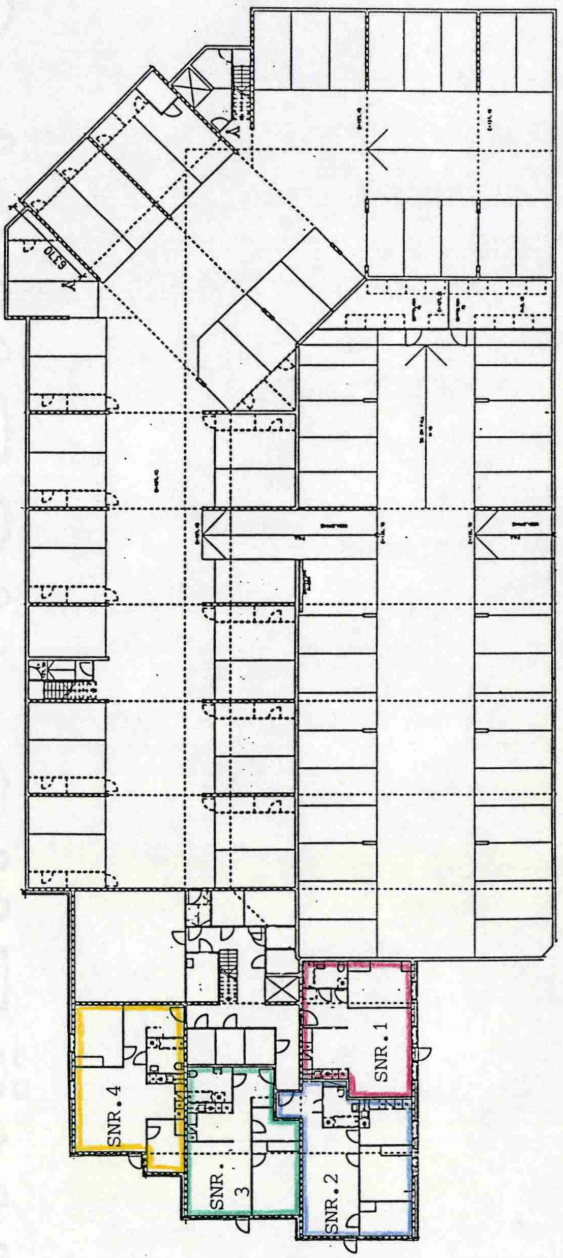
Tinglysingsstempel


GAMLE HOVSETERVEI
Eiendomsgrense
FREMTIDIG BEBYGGELSE
HUSEBYTUNET
2D
2C
2B
GARASJE-INNKJØRING
HUSEBYHAGEN
LEK/ OPPHOLD
GANGSTI
Eiendomsgrense
HUSEBY-HAGEN
HUSEBYTUNET
GNR. 29 BNR 738
SITUASJONSPLAN

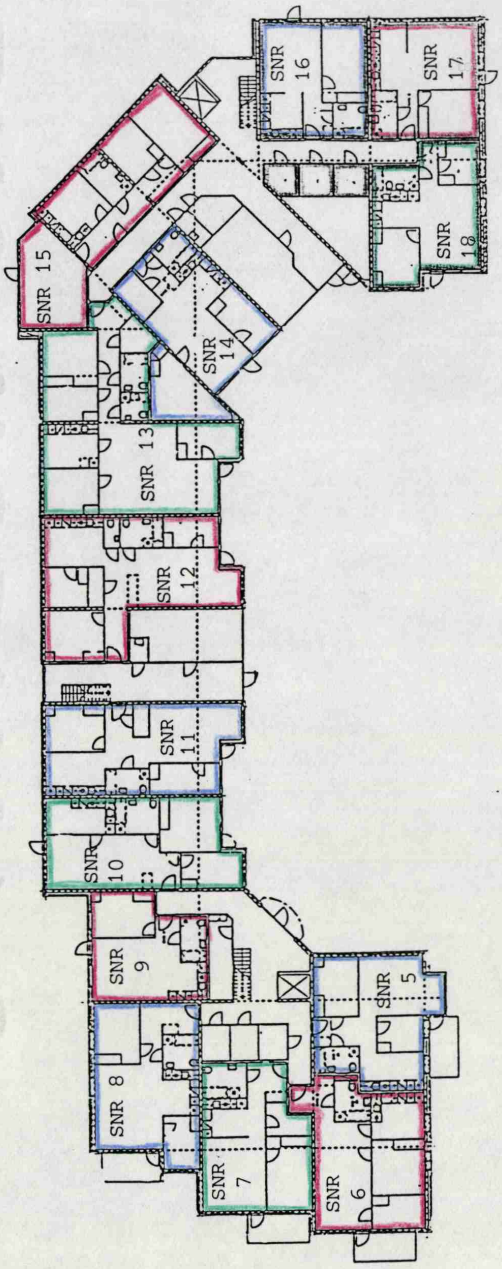
ARKIVENS NORMAL 2000



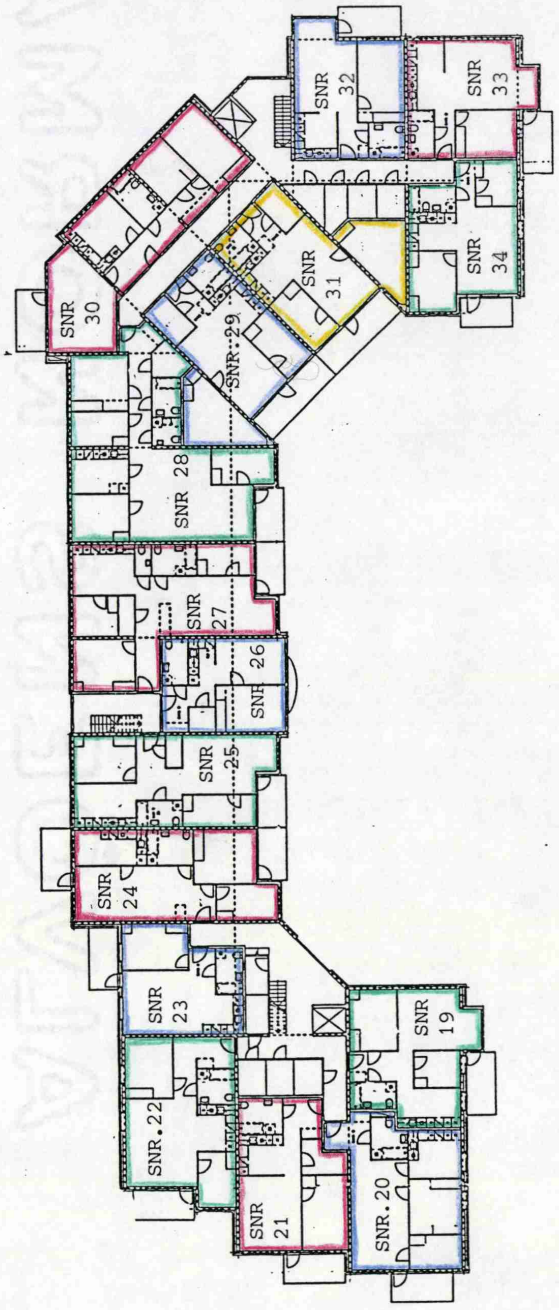
HUSEBYTUNET
GNR.29 BNR. 738
PLAN OVER KJELLER
G.58



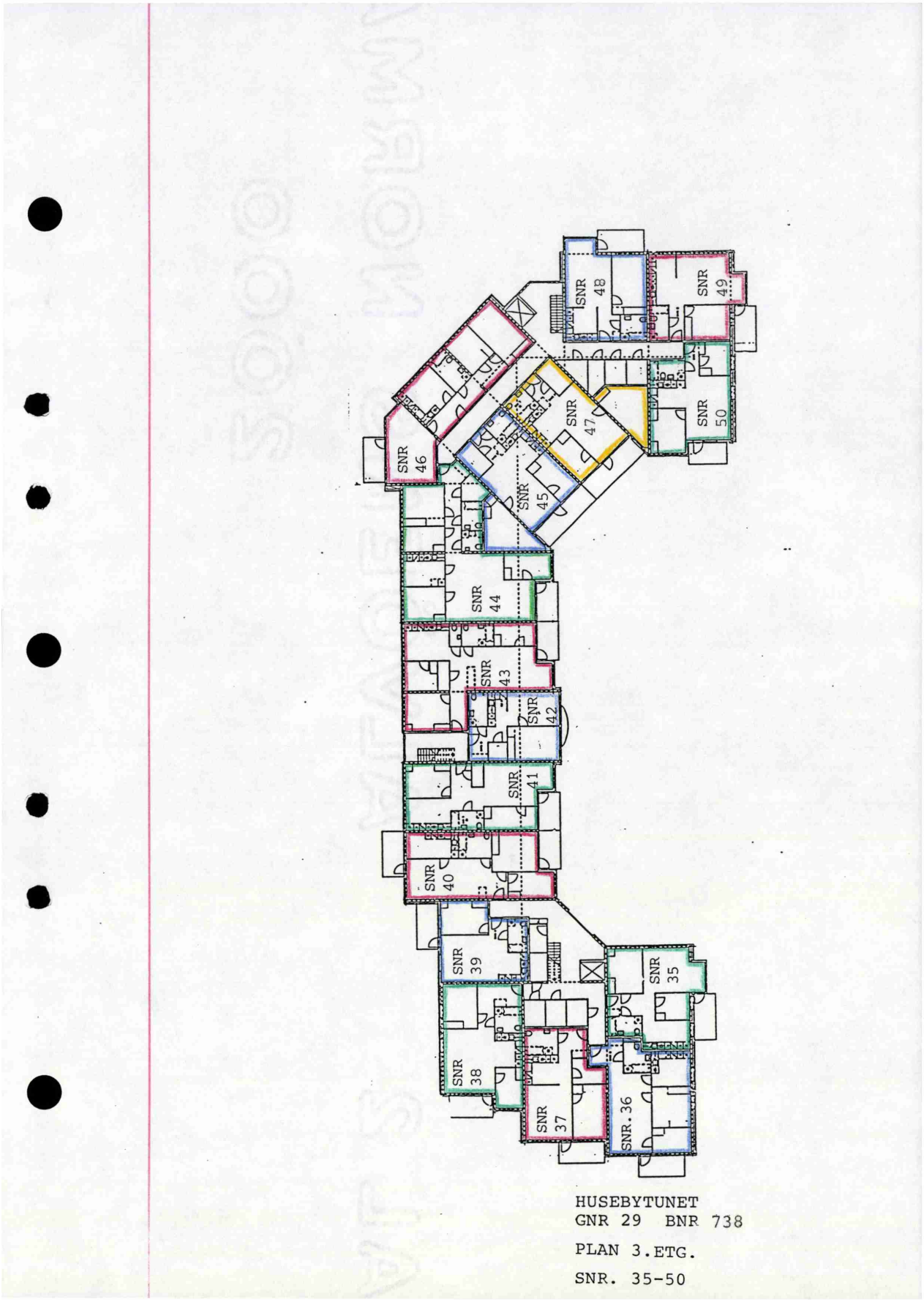
HUSEBYTUNET
GNR. 29 BNR. 738
PLAN OVER KJELLER
SNR. 1-4

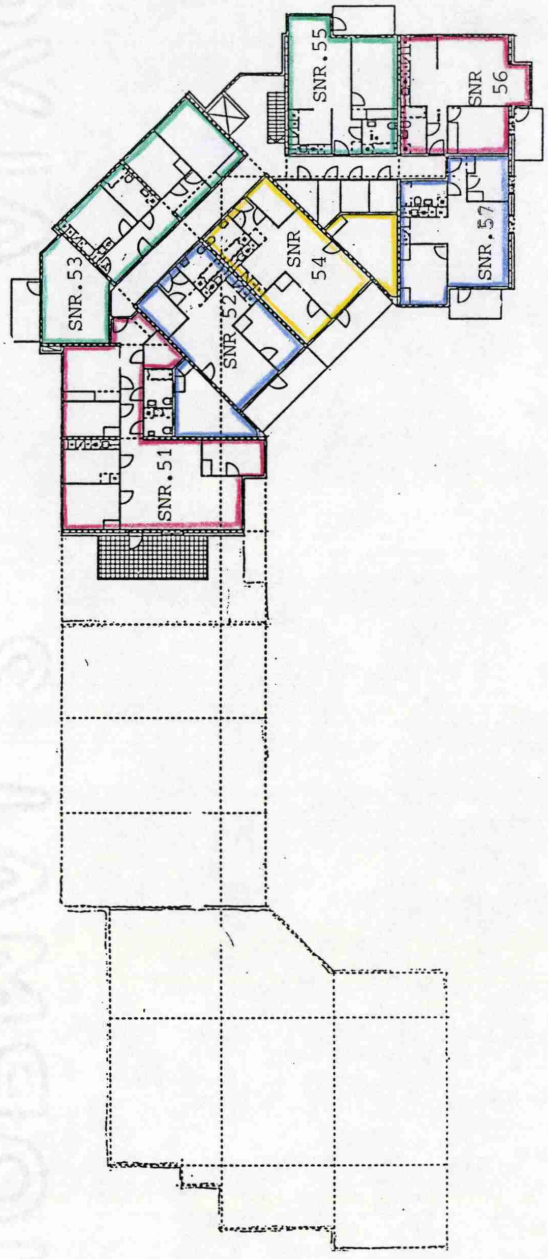


HUSEBYTUNET
GNR 29 BNR 738
PLAN 1.ETG.
SNR. 5-18



HUSEBYTUNET
GNR 29 BNR 738
PLAN 2.ETG.
SNR. 19-34


SNR 48
SNR 49
SNR 47
SNR 50
SNR 46
SNR 45
SNR 44
SNR 43
SNR 42
SNR 41
SNR 40
SNR 39
SNR 35
SNR 38
SNR 37
SNR.36
HUSEBYTUNET
GNR 29 BNR 738
PLAN 3.ETG.
SNR. 35-50



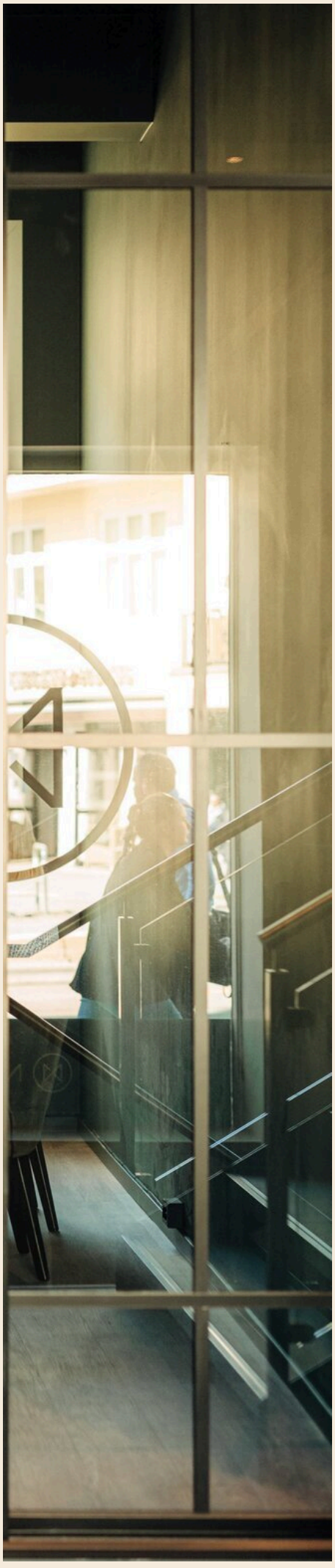
HUSEBYTUNET
GNR. 29 BNR. 738
PLAN 4.ETG.
SNR. 51-56

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: 64-0204/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gamle Hovsetervei 2D 0768 OSLO
Matrikkel: Gnr 29, bnr 738, snr 34 (ideell andel 1/1) 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:

Jens Myhrstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Puls Eiendomsmegling AS
j.myhrstad@nordvikbolig.no
417 58 300