

Harry Fetts vei 8



Velkommen til

Harry Fetts vei 8



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

ØSTENSJØVANNET

Oppusset 4-roms med stor vestvendt innglasset balkong|Garasjeplass med EL og heis|Nærhet til barnehager, skoler & marka

Prisantydning	7 990 000,-
Fellesgjeld	197 287,-
Omkostninger	206 020,-
Totalpris	8 393 307,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 795,-
BRA-i	98 kvm
Totalt BRA	115 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1999

Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no

Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Dette er en stor og moderne bolig med høy standard og nøye gjennomtenkte løsninger. Mellom 2022–2025 er det utført omfattende oppgraderinger som gir boligen et stilrent preg, inkludert åpen stue-kjøkkenløsning, oppgraderte bad og smarthus-styring. Hele det elektriske anlegget er skiftet, og nye enspeilsdører med dempelister skaper et helhetlig uttrykk. Beliggenheten er svært attraktiv nær idylliske Østensjøvannet som kombinerer naturnære omgivelser med kort vei til sentrum, under 2 minutter til nærmeste kollektivt og servicetilbud.

Velkommen til visning!
Kvaliteter

- Oppgradert 2022–2025
- Åpen stue-kjøkkenløsning
- Bad og vaskerom oppgradert
- Smarthus-styring og nytt el-anlegg
- Moderne belysning og overflater
- Balkong/vinterhage med gode solforhold
- Garasjeplass med elbillader

Arealer og innhold

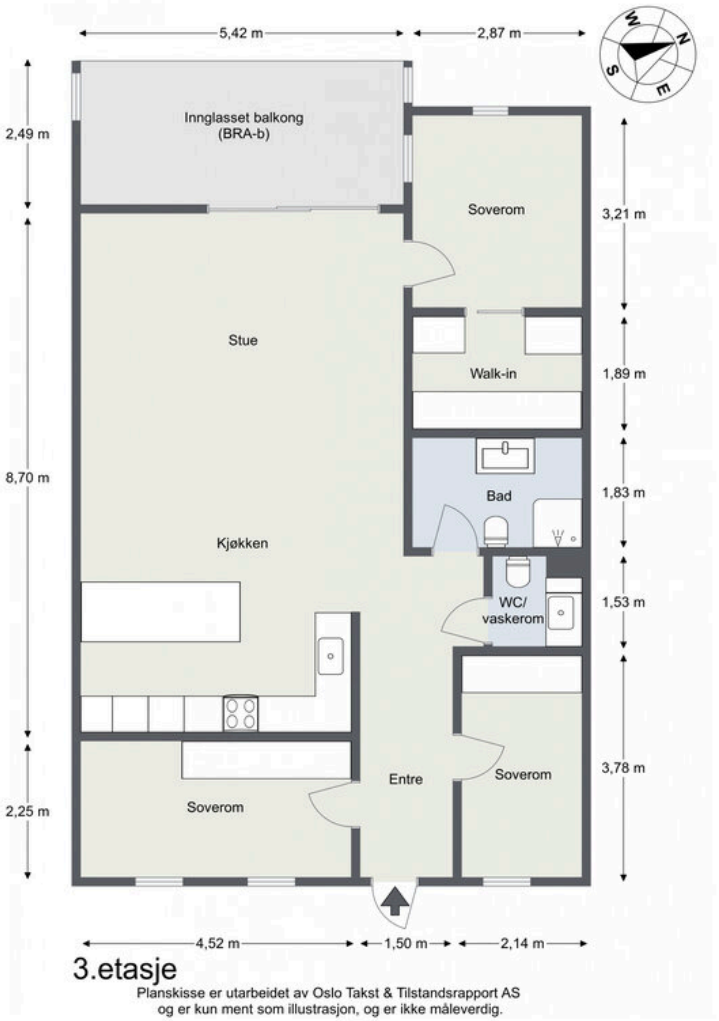
BRA-i:	98 kvm
BRA-e:	4 kvm
BRA-b:	13 kvm
Totalt BRA:	115 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, walk-in-closet, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 111 kvm.

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

Harry Fetts vei 8



3.etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.

Forklaring av bilde/rommet














SAMBOER
KJÆR
LIG
HET








Matisse
BEDTIME STORIES









Informasjon

Harry Fetts vei 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0297/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 2099, snr 72 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Thomas Mørck Fjeldstad

Kjøpesum og omkostninger
7 990 000,- (Prisantydning)
197 287,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 187 287,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
204 670,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 020,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 720,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 393 307,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 406 007,- (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
1999

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 98 kvm
BRA-e: 4 kvm
BRA-b: 13 kvm
Totalt BRA: 115 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Entré, bad, stue, kjøkken, walk-in-closet, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom
BRA-b: 13 kvm. Innglasset balkong
Total BRA: 111 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
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:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4,5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Solforhold

Vestvendt balkong.

Innhold

Velkommen til Harry Fetts vei 8

Dette er en moderne bolig med gjennomgående høy standard og nøye gjennomtenkte løsninger. Her er det gjort omfattende oppgraderinger (2022-2025) som gir både funksjonalitet og et stilrent preg, inkludert endret planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, oppgraderte bad og smarthus-styring. Hele det elektriske anlegget er byttet ut, og samtlige innerdører og dørkarmer er skiftet med unntak av skyvedøren til walk-in-garderoben. De nye dørene er enspeils kompaktdører med dempelister som binder interiøret sammen på en moderne måte.

Ønsker du en moderne bolig med beliggenhet nær Østensjøvannet og enkelt tilgang til sentrum er du mer en velkommen på visning!

-Stue og kjøkken-

Boligens hjerte er den åpne løsningen mellom stue og kjøkken. Dette gir et stort og sammenhengende oppholdsrom som føles både luftig og praktisk, samtidig som det blir det naturlige samlingsstedet i hjemmet hvor matlaging, sosialt samvær og avslapning kombineres.

Stuen er oppgradert med nytt gulv med varmefolie under, og både vegger og tak er sparklet og malt i lyse farger. Det nedforede taket er utstyrt med downlights, spoter og ledstriper som gir fleksibel belysning, samt egen bildebelysning som fremhever detaljene i stuen på en elegant måte. Rommet har et svært møbleringsvennlig areal med god plass til både sofagruppe, spisebord og underholdningshjørne.

Kjøkkenet er bygget opp helt fra bunnen av og fremstår både moderne, kvalitetesikkert og stilfullt. Gulvet er skiftet og har varmefolie under, mens veggene er sparklet og malt. Himlingen er nedforet med innfelte downlights som gir godt arbeidslys. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av høy kvalitet, benkeplate i stein, innfelt benkebelysning og tre vitrineskap med lys som gir et eksklusivt preg. Det er også en stor kjøkkenøy som gir ekstra oppbevaring og benkeplass. Kjøkkenøyen har også et integrert vinskap med to soner for å holde rødvinene og

hvitvinene ved perfekt temperatur. Her er alt lagt til rette for gode matopplevelser og sosiale samlinger.

-Bad-

Badet er totalrenovert og holder høy standard. Det er lagt nye varmekabler, membran og fliser på gulvet, og veggene er bygget opp med easyboard-plater, våtromsplater, membran og fliser for å sikre lang varighet og baderomstrygghet. Badet er utstyrt med ny innredning, elektrisk håndkletørker, fossefallsdusj og vegghengt toalett med innebygd sisterne. Det nedforede taket har både ledstriper og downlights som gir behagelig og funksjonelt lys.

-Toalettrom og vaskerom-

Boligen har i tillegg et separat toalettrom/vaskerom som er helrenovert. Her er det lagt fliser på gulv, vegger og tak er sparklet og malt, og rommet har fått nytt elektrisk anlegg med moderne belysning. Det er montert ny innredning med vask og benkeplate, nytt vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er både praktisk og funksjonelt, og gir en god arbeidsplass for daglige gjøremål.

-Hovedsoverom med walk-in-

Hovedsoverommet er en privat sone i boligen med mange gode løsninger og har en hotellfølelse. Rommet er oppgradert med nytt gulv, sparklete og malte overflater, ny belysning og moderne solavskjerming. Den tilhørende walk-in-garderoben er utvidet og utstyrt med nye skap som gir rikelig med oppbevaringsplass. I bakveggen er det plassert et nytt fordelerskap til badet, diskret integrert i romløsningen.

-Soverom 2 og 3-

De to soverommene ved inngangspartiet er oppgradert på lik linje med resten av boligen. Her er det lagt nye gulv, vegger og tak er sparklet og malt, og det elektriske anlegget er oppgradert med moderne belysning. Begge rommene er utstyrt med og har god plass til garderobeskap og kan enkelt tilpasses ulike behov – enten som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

-Inngangsparti og gang-

Inngangspartiet er praktisk oppgradert med varmekabler og fliser ved inngangsdøren, mens resten av gangen har varmefolie og nytt gulv. Vegger og tak er sparklet og malt, og det nedforede taket har fått en innfelt ledstripe som gir et rent og moderne uttrykk. Det elektriske anlegget er oppgradert også her, og sikringsskapet er byttet.

-Balkong/vinterhage-

Boligen har en vestvendt balkong/vinterhage som er fornyet med varmekabler og fliser på gulvet og gode solforhold. Vegger og tak er sparklet og malt, og det er installert ny belysning. Hele det elektriske anlegget er byttet ut, og rommet fungerer nå som en lys og innbydende forlengelse av oppholdsarealet.

Øvrig informasjon
- Garasje: Boligen disponerer garasjeplass med elbillader.
- Oppvarming: Oppvarming skjer via strøm og egen varmtvannsbereder. Det er elektrisk varmefolie i oppholdsrom (ikke på soverom), samt elektriske varmekabler på bad, entré og vaskerom. Varmekablene på vaskerommet er fra byggeåret (1999).

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon i henhold til forskrifter fra byggetidspunktet.
- Dører: Entrédøren er fra 1999 og er både brann- og lydklassifisert.Innvendig er det nyere 1-speils kompaktdører med trekarm med dempelist.
- Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
- Oppbevaring: Kjellerbod på ca. 4,5 m². Boden er ikke befart eller kontrollmålt under befaringen.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkongdør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater gulv

Det foreligger samsvarserklæring. Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i 2022 med nye automatsikringer i sikringsskapet. Se vedlagte samsvarserklæring.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass i sameiets fellesareal med nr 72.
Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Generelt:
Boligen har fått en vesentlig oppgradering med ny planløsning, inkludert en åpen kjøkkenløsning der deler av det tidligere kjøkkenet og et soverom var plassert. Hele det elektriske anlegget er skiftet ut og supplert med smarthus-styring. Alle innerdører og dørkarmer er byttet, med unntak av skyvedøren til walk-in-garderoben. De nye dørene er enspeils kompaktdører med dørkarmer og dempelist.

Soverom 1 (ved inngangsparti):
Rommet har fått nytt gulv, sparklet og malte flater, samt nytt elektrisk anlegg inkludert belysning. Det er også montert nytt garderobeskap.

Kontor/soverom 2 (ved inngangsparti):
Også dette rommet har fått nytt gulv, nymalte og sparklete vegger og tak, samt nytt elektrisk anlegg og garderobeskap.

Toalettrom/vaskerom:
Rommet er totalrenovert med nye fliser, nytt elektrisk anlegg og belysning, samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Det er montert ny innredning med benkeplate og vask, nytt vegghengt toalett, og deler av veggene er flislagt. Vegger og tak er sparklet og malt.

Inngangsparti/gang:
Ved inngangsdøren er det lagt varmekabler og fliser, mens resten av gangen har fått varmefolie og nytt gulv. Vegger og tak er sparklet og malt, og taket er nedforet med innfelt ledstripe. Det elektriske anlegget er oppgradert med nye lamper, og sikringsskapet er byttet.

Bad:
Badet er totalrenovert med ny membran, varmekabler, easyboard-plater og fliser. Veggene er bygget opp med våtromsplater, membran og fliser. Det er installert ny innredning, elektrisk håndkletørker, fossefallsdusj, vegghengt toalett og nytt elektrisk anlegg. Taket er nedforet med innfelte ledstriper og downlights.

Kjøkken:
Det gamle kjøkkenet er revet og bygget opp fra grunnen. Gulvet er skiftet og har varmefolie under. Vegger er sparklet og malt, og himlingen er nedforet med innfelte downlights. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av høy kvalitet, benkeplate i stein, innfelt benkebelysning, vitrineskap med lys og nytt elektrisk anlegg.

Stue:
Stuen har fått nytt gulv med varmefolie under, nedforet tak med downlights, spoter og ledstriper, samt egen bildebelysning. Vegger og tak er sparklet og malt, og det elektriske anlegget er oppgradert.

Soverom 3 med walk-in:
Walk-in-garderoben er utvidet og utstyrt med nye garderobeskap. Rommet har fått nytt gulv, sparklet og malt overflater, nytt elektrisk anlegg, ny belysning og solavskjerming. I tillegg er et nytt fordelerskap til badet plassert i bakveggen i walk-in.

Balkong/vinterhage:
Her er det lagt varmekabler og fliser på gulvet. Vegger og tak er sparklet og malt, det er installert ny belysning, og det elektriske anlegget er oppgradert.
2022-2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Badet er pusset opp i 2025. Det er utført rørleggerarbeid av MB VVS AS og elektroarbeid inkl. nye varmekabler av Thomas M. Fjeldstad. Flis og membran er utført av Aktiv Fliseservice.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt og membran er byttet av Aktiv Fliseservice. I sluket er klemring, gummiringer og mansjett byttet av Aktiv Fliseservice. Klemring-sett er levert av MB VVS AS. Alt arbeider er utført i 2025

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon fra Aktiv Fliseservice og MB VVS på arbeidene de har gjort på badet i 2025. Det samme gjelder for elektroarbeidene som er gjort av Thomas M. Fjeldstad i 2025.

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: Hele det elektriske anlegget er byttet i leiligheten av Thomas M. Fjeldstad i perioden 2022-2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av el-billadere er det Sameiet som organiserer. Laderen som tilhører parkeringsplassen til leiligheten er installert av Caverion i 2022.

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: Sameiet engasjerte et selskap for å utføre rørspyling på alle avløpsrørene i sameiet i 2023. Hvilket selskap som utførte arbeidet er ikke kjent for meg. På vaskerommet er det lagt nye rør-i-rør, satt opp nytt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, nytt toalett, servant og blandebatteri, alt av MB VVS i 2023. På kjøkkenet har ny bereder blitt tilkoblet, nytt opplegg til oppvaskmaskin og nytt blandebatteri tilkoblet av Komplett Rørservice AS i 2022. På badet har rørlegger lag nytt fordelerskap (tilkomst fra walk-in) med ny hovedstoppekran og waterguard. Alt av rør på sekundærside på badet er byttet til nye rør-i-rør. Tilkobling av nytt vegghengt toalett, dusj-batteri og servant med blandebatteri. Arbeidene på badet er utført av MB VVS AS i 2025. Komplett Rørservice AS og MB Rørservice 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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Kun endring av lettvegger internt i leiligheten.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye gulv, flytting av vegger, nedfôring av tak, malerarbeider på vegger og tak, flislagt balkong med varmekabler (varmekabler installert av Thomas M. Fjeldstad), flislagt gang og vaskerom. Alt av

listverk er byttet. Arbeidene er gjort i perioden 2022-2025. Alle innerdører inkl. karmer, med unntak av skyvedør til walk-in, er byttet i 2022. Nytt kjøkken, med nye hvitevarer og ny benkeplate av stein. Dette ble bygget om og oppført i 2022. Alle garderobeskap ble byttet i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke relevant

Offentlige og private forhold

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er laget nå (2025) i forbindelse med salg.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Ja
Beskriv: Det foreligger en urådighetserklæring, og pant til bank.

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.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med, men kjøp kan avtales.
Fryseskap og kjøleskap på kontor følger ikke med.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hvite knaggerrekker på soverom og i gang
- TV-Benk
- Lampe over spisebord
- Yale Doorman

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 795,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer Bredbånd og TV fra Telenor, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og nedbetaling av fellesgjeld.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 594 699,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 378 796,- pr. 2023
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

Sameiet er tilkoblet TV og Bredbånd fra Telenor. Det er en pakke med TV og internett inkludert i felleskostnadene, men hver sameier kan velge å oppgradere pakke hos Telenor mot et mellomlegg.

Sameiet

Navn og orgnr.

Bryn Atrium Boligsameie, orgnr. 981342860

Om sameiet

Bryn Atrium Boligsameie består av 110 boenheter oppført i 1999, beliggende i Harry Fetts vei 4, 0667 Oslo. Sameiet forvaltes av OBOS Eiendomsforvaltning AS med BDO som revisor, og har ingen egne ansatte. Driften er stabil og sameiet har ingen miljøbelastning utover normal aktivitet for et boligsameie av denne størrelsen.

Det er tilknyttet en garasjeplass til alle seksjoner.

Vedlikeholdsplanen for 2025 omfatter flere nødvendige tiltak. Det mest omfattende gjelder heisene, hvor innerdørene i HFv 4 skal skiftes i løpet av året, mens tilsvarende arbeid i HFv 2 planlegges senest 2026. På lengre sikt må styringssystem, elektrisk anlegg og aggregat skiftes ut, med en estimert kostnad på ca. 650 000 kr eks. mva. per heis.

Tiltak i 2025:
- Skifte av innerdører i heisen i HFv 4 (budsjettert).
- Forberedelser til skifte av innerdører i HFv 2 (senest 2026).
- Utvendig vedlikehold av små soveromsvinduer (budsjettert).
- Utbedring av tak over inngangen ved HFv 6 til garasjeanlegget.
- Oppfølging av drenering ved HFv 4 (midlertidige tiltak fungerer).
- Utbedring av lekkasje på garasjeplass 107 (kostnad ikke fastsatt).
- Vurdering av rengjøring av svalgangene våren 2025 (ikke budsjettert).
- Ringeanlegget holdes i drift, men deler kan være vanskelig tilgjengelig.

Styret følger opp daglig drift med særlig vekt på orden og fremkommelighet. Det er etablert videoovervåking ved glasscontainerne for å redusere forsøpling, og kjøring samt parkering i indre område er regulert med skilting for å sikre blant annet fremkommelighet for utrykningskjøretøy. Ved avvik kontaktes beboere direkte, noe som i hovedsak har gitt god effekt.

Sameiet har etablert et moderne ladeanlegg med 38 ladere pr. 31.12.2024, inkludert én på gjesteparkering. Styret er fornøyd med avtalen med Asto Elektro AS, som sikrer stabil drift. Informasjon til beboere formidles primært via Vibbo.no, hvor det også gis SMS- og e-postvarslinger.

Fellesområder driftes gjennom dugnader vår og høst, og tradisjonelle arrangementer som juletretenning holdes årlig. Leverandører for drift og vedlikehold omfatter blant andre P-Service AS, Schindler AS og OBOS Forsikring/Gjensidige.

På bakgrunn av økonomien og planlagte tiltak vurderes fortsatt drift som god og bærekraftig.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning A/s

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper

bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 197 287,-pr. 31.12.2024
Rentekostnader: Kr 1 579,-

Lånenr: OBOS04-98207939757
Type: Annuitetslån
Restsaldo: 18.402.817,-
Innfrielsesdato:30.03.2043 .
Term pr. år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 6,60% pr 11.09.2025

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 604,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 548 096,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 524 274,-

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

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

To årlige dugnader, vår og høst.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt i sameiet, med de skal holdes i bånd på sameiets område.
Se husordensreglene punkt 12 for mer utfyllende informasjon om dyreholdet.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90874148

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Harry Fetts vei 8 – en lys og innbydende leilighet med en unik kombinasjon av natur og byliv!

Her bor du i et rolig og attraktivt område, med idylliske Østensjøvannet som nærmeste nabo. Beliggenheten passer perfekt for deg som elsker natur og friluftsliv, men som samtidig ønsker kort vei til Oslos pulserende byliv. Østmarka ligger rett utenfor døren med et mangfold av turmuligheter året rundt, og på vinterstid kan du spenne på deg skiene og nyte preparerte lysløyper i nærheten.

Samtidig har du alt du trenger av service og shopping bare noen minutter unna. MENY på Bryn senter ligger i gåavstand, og her finner du også koselige kafeer, apotek og butikker. Her finner du også Evo treningssenter. Ønsker du et større utvalg, er både Manglerud Senter, Oppsal senter og Tveita senter raskt tilgjengelig.

Her er det også gåavstand til både T-bane, buss og tog som gjør at hele Oslo er godt tilgjengelig fra adressen.

Dette er rett og slett en beliggenhet som gir deg det beste av to verdener – grønne omgivelser, et aktivt friluftsliv og korte avstander til byens fasiliteter.

Bebyggelse

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i bydel Østensjø, preget av en blanding av blokkbebyggelse og villahus.

Offentlig kommunikasjon

2 min gange til Bryn senter. Buss: Linje 3N, 4N, 23, 78A, 78B, 92
10 min gange til Høyenhall T-bane.
14 min gange til Bryn togstasjon.

Skoler og barnehager

Christinedal kunst og kulturbarnehage, 4 min gange
Solfridbakken barnehage, 9 min gange
Husmannsplassen barnehage, 11 min gange
Boligen sogner til Manglerud skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 08.11.2000.

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 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

Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger BYA = 25%. Max 4.etg.+u.etg, med gjeldende reguleringsbestemmelser i S-3213. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Pågående plansaker:

Saksnr: 202456864
Saken gjelder: Låveveien 7

Det er planlagt bygd et nytt boligprosjekt med 97 leiligheter. Saken er under behandling.

Pågående byggesaker:

Østensjøveien 79 - Utvidelse av mesanin i 2. etasje - Bryn senter
Saksnummer: 202315325
Siste bevegelse: Siste dok. 10.01.2025

Østensjøveien 79 - Tilbygg - Bryn Senter
Saksnummer: 202461222
Siste bevegelse: Siste dok. 26.06.2025

Østensjøveien 79 - Bruksendring fra parkering til bilvask - Bryn senter
Saksnummer: 202454457
Siste bevegelse: Siste dok. 16.05.2024

Toftdahls vei 3 - Riving av bærevegg
Saksnummer: 202554827
Siste bevegelse: Siste dok. 24.06.2025

Fugleliveien 17 A - Bruksendring av del av underetasje fra tilleggsdel til hoveddel - Utvidelse av vinduer
Saksnummer: 202203047
Siste bevegelse: Siste dok. 24.06.2024

Fugleliveien 13 F-G - Oppføring av tomannsbolig - Hus 4
Saksnummer:201815437
Siste bevegelse: Siste dok. 11.04.2025

Fugleliveien 13 B-C - Oppføring av tomannsbolig - Hus 2
Saksnummer: 201815434
Siste bevegelse: Siste dok. 11.04.2025

Fugleliveien 13 - Oppføring av støyskjerm
Saksnummer:201815435
Siste bevegelse: Siste dok. 02.04.2024

Fugleliveien 13 A - Oppføring av tomannsbolig - Hus 1
Saksnummer: 201814845
Siste bevegelse: Siste dok. 15.04.2025

Fugleliveien 13 - Oppføring av parkeringsgarasje og innkjøringsbygning - Hus 5
Saksnummer: 201815436
Siste bevegelse: Siste dok. 02.04.2024

Fugleliveien 13 D-E - Oppføring av tomannsbolig - Hus 3
Saksnummer:201815440
Siste bevegelse: Siste dok. 11.04.2025

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/144/2099/72:
30.06.2025 - Dokumentnr: 746055 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Danielsen Thea Marie Øygard
Født: 14/06-1991
23.02.1999 - Dokumentnr: 9452 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/9027

02.04.1998 - Dokumentnr: 18949 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2100
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan-og bygn.etaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2099

15.05.1998 - Dokumentnr: 27372 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:21
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2099

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

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: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 498,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 616,- 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 12. september 2025

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Harry Fetts vei 8

Tilstandsrapport

Leilighet
Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
OSLO kommune
gnr. 144, bnr. 2099, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 05.09.2025 **Rapportdato:** 11.09.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1194 **Referansenummer:** YX1740

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe
Uavhengig Takstingeniør
tony@oslotaksten.no
477 04 302

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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.

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3.etasje i et bygg fra 1999.
Boligen virker å være normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt med normal standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Boligen fremstår med moderne standard og materialvalg.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har en innglasset balkong på ca 13m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Flislagt gulv med varmekabler.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 3.etasje.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig er boligen totalrenovert i 2022-2025.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Laminat i oppholdsrom
-Fliser på våtrom
-Fliser i entre
-Fliser på balkong

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på våtrom

Himling:
-Sparklet/malte tak

Innvendig er det nyere 1-speils kompakt innerdører i trekarm.
Skyvedør til walkin-closet er fra byggeår. (1999)

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Toalettrom/WC. (Opprinnelig)
Rommet er renovert til vaskerom i 2023.
Alle overflater er oppgradert med fliser på gulv, fliser og malte vegger i 2023.
Varmekabler er fra byggeår (1999)

Vaskerommet har flislagte og malte vegger.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser er fra 2023, mens varmekabler er fra 1999.
Malt innvendig tak.

Vaskerommet har en kjøkkeninnredning, med vask med ettgreps armatur.
Benkeplate med nytt opplegg for vann med plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt toalett.

Våtrommet har mekanisk avtrekk, via skapvifte plassert i kjøkkenskapet. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2025.
Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights og LED stripe i taket.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Håndkletørker

Våtrommet har mekanisk avtrekk, via skapvifte i kjøkkenskapet.
Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Kombiovn/Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Vinskap

Synlige vannrør av kobber fra byggeår og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Kjøkkenavkast via ventilator over platetopp og sentralt mekanisk avtrekk.
Pådraget styres fra ventilatoren, og selve avtrekksvifta sitter i kjøkkenskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
- Rørleggerarbeider utført av MB VVS AS og Komplett Rørservice AS

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Hovedstoppekran er plassert i vannskap i walkincloset.
Drensmuffe i skapet og event lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk på våtrommet.

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Avtrekksvifte plassert i kjøkkenskapet.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med elektrisk varmefolie i oppholdsrom, men ikke på soverom.
Elektriske varmekabler på bad, entre og vaskerom.
Varmekabler for vaskerom er fra byggeår (1999)

Boligen har en 120-liters varmtvannstank (Ekspressbereder), plassert på kjøkkenet.
Waterguard/automatisklekkasjestopper er montert som kompenserende tiltak for sluk/avrenningmulighet for varmtvannsberederen.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp
Det er lagt opp smarthusstyring i boligen.
Sikringsskap er montert i entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

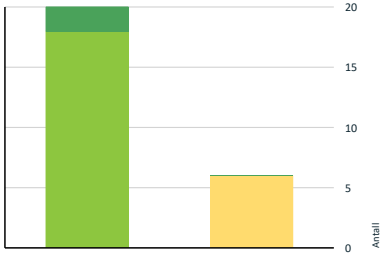
Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no.
PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue, samt utvidelse av walk-in closet mot soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.
Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys.
Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal bruksslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid: 25–50 år
Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke akutt skade, men det må påregnes gradvis svekkelse.
Det gjøres oppmerksom på at eldre vinduer har dårligere energiegenskaper enn nyere vinduer med dagens krav.
Det er i tillegg større risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men utskifting av vinduer bør planlegges på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkongdør

Skyve balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døra funger fint idag, men mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag, men utskifting av dører bør påregnes på sikt.
Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en innglasset balkong på ca 13m2 med utgang fra stue, via balkongdør.
Flislagt gulv med varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Det registreres hul lyd (bomlyd) under fliser, men eier opplyser om at fliser er dobbeltlimt slik at det skal være lim under og ikke risiko for at disse skal sprekke ved punktbelastning.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 6,6 m
Rekkverkshøyde er målt til 1,09 m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Overflater

Innvendig er boligen totalrenovert i 2022-2025, i følge eier.

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Laminat i oppholdsrom
-Fliser på våtrom
-Fliser i entre
-Fliser på balkong

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på våtrom

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning, men likevel avviker fra en tilstand uten merknader.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.4 mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.8 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på
evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.
Leiligheten ligger i 3.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig er det nyere 1-speils kompakt innerdører i trekarm.
Skyvedør til walkin-closet er fra byggeår. (1999)
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.
TG1 gis på bakgrunn av en samlet vurdering, der observasjonene ikke utgjør avvik av vesentlig betydning.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
Boligen er oppvarmet med elektrisk varmefolie i oppholdsrom, men ikke på soverom.
Elektriske varmekabler på bad, entre og vaskerom.
Varmekabler for vaskerom er fra byggeår (1999)

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2025, i følge eier.

Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

-Rørleggerarbeider utført av MB VVS AS.
-Membran og flis er utført av Aktiv Fliseservice AS.
-Varmekabler og elektrisk arbeid er utført av Thomas M. Fjeldstad

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og malt innvendig tak.
Downlights og LED stripe i taket.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 44mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med avstand ca. 160 cm og ca 17 mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Sluk fra byggeår (1999) av plast med tilhørende vannlås. Det er benyttet et rehabsett for klemring og det er synlig mansjett i sluket. Sluket er plassert i dusjsonen.
Mansjett og membran er fra 2025, med dokumentasjon fra Aktiv Fliseservice AS.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer helt fint med dette avviket og det er ingen tegn til at konstruksjonen er skadet, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal renovere våtrommet, og våtrommet fungerer uten tegn til svekkelser.
Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1, så må avviket utbedres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett

Tilstandsrapport

-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Servant, skap, speil og belysning
-Håndkletørker

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Ventilasjon

Våtrommet har mekanisk avtrekk, via skapvifte i kjøkkenskapet. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

I dette tilfellet er hulltaking ikke utført fordi:

– Veggen mot dusjsonene er i betong- eller brannklassifiserte konstruksjoner og mot naboleilighet, og lar seg ikke bore uten risiko eller inngrep i bærende/brannklassifiserte konstruksjoner.
– Veggen mot vaskerom/toalettrom inneholder vannrør, avløpsrør og ventilasjonsrør i følge eier, og det vurderes som høy risiko for skade ved boring, og ikke egnet sted for hulltaking.

I henhold til § 2-2 i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) kan hulltaking unnlates når dette ikke er teknisk mulig uten fare for skade, eller det ikke finnes egnet sted. Dette vurderes som oppfylt i dette tilfellet.

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3. Det ble ikke påvist forhøyede verdier eller tegn til fukt ved befaringen.

Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.
Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen og overflater jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson





3.ETASJE > VASKEROM

Generell

Toalettrom/WC. (Opprinnelig)
Rommet er renovert til vaskerom i 2023.
Alle overflater er oppgradert med fliser på gulv, fliser og malte vegger i 2023, i følge eier.
Varmekabler er fra byggeår (1999)

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Normal levetid for vaskerom er 15-25 år.
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vaskerommet har flislagte og malte vegger.
Malt innvendig tak.
Overflateoppusset i 2023, i følge eier.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fliser på gulv er fra 2023, mens varmekabler er fra 1999.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Rommet er ikke oppført eller dokumentert som våtrom, og det er verken sluk eller membran installert i rommet.

Det er ikke sluk i rommet, men Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert bomlyd i enkelte fliser, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim.
Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løsne eller sprekke over tid.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak: Fjerne og lime fliser på nytt. Kontrollere underlagets tilstand og vurdere behov for tiltak. Det finnes måter å lime fliser uten å ta de opp.
Konsekvens: Økt risiko for at flis løsner eller sprekker.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

3.ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har ikke sluk.
Det er ikke sluk i rommet, men Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har en kjøkkeninnredning, med vask med ettgreps armatur.
Benkeplate med nytt opplegg for vann med plass til vaskemaskin og tørketrommel.
Vegghengt toalett med lekkasjesikker sisterne, i følge eier.
Vaskerommet har ikke sluk, men det er montert waterguard i rommet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Våtrommet har mekanisk avtrekk, via skapvifte plassert i kjøkkenskapet. Avtrekksventil i taket.
Tilluft fra tilliggende rom gjennom spalte under dører.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det aktuelle rommet (Vaskerommet) var tidligere WC-rom, og er i dag innredet med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel samt kjøkkenbenk. Rommet er ikke oppført eller dokumentert som våtrom, og det er verken sluk eller membran installert i rommet.

På bakgrunn av dette anses hulltaking ikke som relevant eller nødvendig kontrollmetode for dette rommet, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er i stedet utført fuktsøk i dusjsone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Stein benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Kombiovn/Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Vinskap

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.
Synlige vannrør av kobber fra byggeår og synlige avløpsrør i plast.

Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Kjøkkenavkast via ventilator over platetopp og sentralt mekanisk avtrekk.
Pådraget styres fra ventilatoren, og selve avtrekksvifta sitter i kjøkkenskapet.

Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
- Rørleggerarbeider utført av MB VVS AS og Komplett Rørservice AS

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap i walkincloset.
Drensmuffe i skapet og event lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk på våtrommet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberrør er 25-50 år.
Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekkventilasjon i boligen i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.
Avtrekksvifte plassert i kjøkkenskapet.
Tilluft gjennom vindus/veggventiler, en vanlig løsning på denne type boliger fra bygget i denne perioden.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på anlegget (Avtrekksvifte)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 settes for å belyse registrerte avvik om at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet på avtrekksvifte.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 120-liters varmtvannstank (Ekspressbereder), plassert på kjøkkenet.
Waterguard/automatisklekkasjestopper er montert som kompenserende tiltak for sluk/avrenningmulighet for varmtvannsberederen.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.
Det er lagt opp smarthusstyring i boligen.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp
Sikringsskap er montert i entre.
Det fremgår av kursfortegnelse at automatsikringer er montert av Thomas M. Fjeldstad

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2022 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert i 2022 med nye automatsikringer i sikringsskapet.
   Se vedlagte samsvarserklæringer.

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 fremlagt samsvarserklæring fra Thomas M. Fjeldstad 01.04.2022, 19.10.2023 og 14.02.2025.
   Se vedlagt.

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?

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapport

Nei Eier opplyser om at det ikke forekommer at sikringer løses ut.

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

Generell kommentar

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.
Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

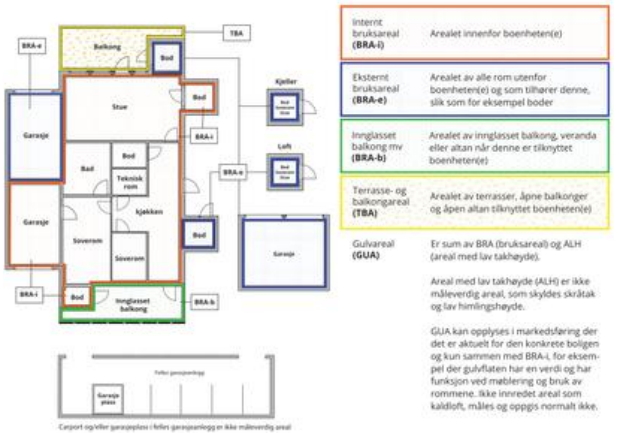
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 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.

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.Etasje	98	4	13	115	
SUM	**98**	**4**	**13**		
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Walk-in closet, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom	Bod i kjeller	Innglasset balkong

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4,5m2.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Det er innhentet tilgjengelige tegninger fra saksinnsyn.no. PBE Oslo kommune.
Mindre ikke søknads pliktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue, samt utvidelse av walk-in closet mot soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2099		72	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harry Fetts vei 8

Hjemmelshaver
Fjeldstad Thomas Mørck

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, attraktivt boligområde i bydel Østensjø.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 450 000	2024	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.09.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer elektro	10.09.2025	Dokumenter fått fra rekvirenten	Gjennomgått		Ja

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	
2	11.09.2025	
3	11.09.2025	

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2099
0301 OSLO

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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/YX1740

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

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas M. Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	47400257	thomasmfjeldstad@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Gang, Sov 1, 2 og 3, kjøkken, stue, Walk inn.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
Harry Fetts vei 8	0667 Oslo		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
06.12.2021	01.04.2022	01.04.2022	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2018		Leilighet

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Thomas M.Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Thomas M.Fjeldstad	47400257	thomas@astoelektro.no

Beskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Gang, Sov 1, 2 og 3, Kjøkken, Stue, Walk-in garderobe.
- Nytt sikringsskap med nye jordfeilautomater, overspenningsvern og lastbryter.
- Nytt kabelanlegg fra sikringsskap og ut i leilighet og oppgradert til flere kurser.
- Ny belsyning (Innfelte LED striper, utenpåliggende LED striper, innfelte downlights, innfelte spotter,
 vegglamper, utenpåliggende lamper, ledstriper i kjøkkeninnredning, spotter i kjøkkenskap)
- Nye stikk og brytere/dimmere i Elko Plus utførelse (både sort og hvit farge)
- Smarhusløsning fra Elko smart for lys og varme via apptilgang og fysiske brytere og termostater.
- Varme i gulv i gang, stue og kjøkken med tilhørende smarte termostater

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

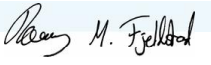
☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
Thomas M. Fjeldstad	01.04.2022

Signatur



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas M. Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	47400257	thomasmfjeldstad@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Bad og balkong.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
Harry Fetts vei 8	0667 Oslo		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
22.10.2024	14.02.2025	14.02.2025	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Leilighet

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Thomas M.Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Thomas M.Fjeldstad	47400257	thomas@astoelektro.no

Beskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Bad og Balkong.

Bad:
Omtrekk av kurs med tilhørende nytt kablingsanlegg inne på bad.
Nye Downlights og ny innfelt LED stripe i tak med tilhørende smarte dimmere fra Elko smart i Elko plus utseende.
Nye varmekabler med smart termostat fra Elko smart i Elko plus utseende.
Nye stikkontakter i rommet i Elko plus utseende og i vannfordelerskap.

Balkong:
Omtrekk av kurser med tilhørende nytt kabeloppleggg.
Ledstripe i tak med tilhørende trådløs dimmer Elko smart i Elko plus utseende.
Varmekabler med termostat fra Elko smart i Elko plus utseende og nye stikk generelt i rommet i Elko plus utseende.

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

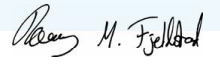
☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
Thomas M. Fjeldstad	14.02.2025

Signatur



Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Thomas M. Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Kontaktperson	**Telefon**	**E-post**	
	47400257	thomasmfjeldstad@gmail.com	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Toalettrom med vask og tørk.

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☑ Ombygging/ rehabilitering

☐ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappenummer
Harry Fetts vei 8	0667 Oslo		
Påbegynt installasjon	**Ferdigstilt installasjon**	**Overlevert**	**Målernummer**
06.07.2023	19.10.2023	19.10.2023	
Utført iht. følgende forskrift	**Utført iht. følgende standard(er)**		**Type bolig**
FEL	NEK 400:2022		Leilighet

☑ Prosjektering ☑ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Thomas M.Fjeldstad	Harry Fetts vei 8	0667 Oslo	
Elvirksomhets-ID	**Kontaktperson**	**Telefon**	**E-post**
	Thomas M.Fjeldstad	47400257	thomas@astoelektro.no

Beskrivelse

Bytte av det elektriske anlegget i rom: Toalettrom med vask og tørk.
Omtrekk av kurser.
Downlights i tak og innfelt LED-stripe under overskap med tilhørende smart dimmer fra Elko smart.
Ny stikk over benk i Elko plus utseende og stikk med egen kurs for vask+tørk.
Byttet termostat, men varmekabler er ikke byttet, de var der fra tidligere.

Samsvarserklæring

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☐ Boligmappa.no ☑ E-post ☐ Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato
Thomas M. Fjeldstad	19.10.2023

Signatur



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fjeldstad, Thomas Mørck	9578-5998-4-1871836	2025-09-11 16:43:10

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
11. sep. 2025

Oppdragsnummer
20-0297/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harry Fetts vei 8, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Thomas Mørck Fjeldstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. desember 2021

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: 90874148
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet er pusset opp i 2025. Det er utført rørleggerarbeid av MB VVS AS og elektroarbeid inkl. nye varmekabler av Thomas M. Fjeldstad. Flis og membran er utført av Aktiv Fliseservice.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tettesjikt og membran er byttet av Aktiv Fliseservice. I sluket er klemring, gummiringer og mansjett byttet av Aktiv Fliseservice. Klemring-sett er levert av MB VVS AS. Alt arbeider er utført i 2025

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon fra Aktiv Fliseservice og MB VVS på arbeidene de har gjort på badet i 2025. Det samme gjelder for elektroarbeidene som er gjort av Thomas M. Fjeldstad i 2025.

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?

Nei

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: Hele det elektriske anlegget er byttet i leiligheten av Thomas M. Fjeldstad i perioden 2022-2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon av el-billadere er det Sameiet som organiserer. Laderen som tilhører parkeringsplassen til leiligheten er installert av Caverion i 2022.

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: Sameiet engasjerte et selskap for å utføre rørspyling på alle avløpsrørene i sameiet i 2023. Hvilket selskap som utførte arbeidet er ikke kjent for meg. På vaskerommet er det lagt nye rør-i-rør, satt opp nytt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel, nytt toalett, servant og blandebatteri, alt av MB VVS i 2023. På kjøkkenet har ny bereder blitt tilkoblet, nytt opplegg til oppvaskmaskin og nytt blandebatteri tilkoblet av Komplett Rørservice AS i 2022. På badet har rørlegger lag nytt fordelerskap (tilkomst fra walk-in) med ny hovedstoppekran og waterguard. Alt av rør på sekundærside på badet er byttet til nye rør-i-rør. Tilkobling av nytt vegghengt toalett, dusj-batteri og servant med blandebatteri. Arbeidene på badet er utført av MB VVS AS i 2025. Komplett Rørservice AS og MB Rørservice 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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kun endring av lettvegger internt i leiligheten.

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye gulv, flytting av vegger, nedføring av tak, malerarbeider på vegger og tak, flislagt balkong med varmekabler (varmekabler installert av Thomas M. Fjeldstad), flislagt gang og vaskerom. Alt av listverk er byttet. Arbeidene er gjort i perioden 2022-2025. Alle innerdører inkl. karmer, med unntak av skyvedør til walk-in, er byttet i 2022. Nytt kjøkken, med nye hvitevarer og ny benkeplate av stein. Dette ble bygget om og oppført i 2022. Alle garderobeskap ble byttet i 2022.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er laget nå (2025) i forbindelse med salg.

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?
Nei

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?
Ja

Beskriv: Det foreligger en urådighetserklæring, og pant til bank.

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0297/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fjeldstad, Thomas Mørck	2025-09-11

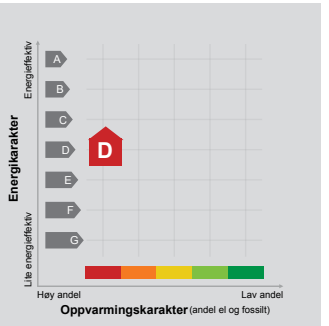
Identifikasjon

bankID Fjeldstad, Thomas Mørck

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

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Fetts vei 8
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2099
Seksjonsnummer	72
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81648921
Bruksenhetsnummer	H0205
Merkenummer	Energiattest-2025-165465
Dato	08.09.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1999
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Harry Fetts vei 8	81648921	H0205	72	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1999

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	35 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	259 m³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	197,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,28 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	55,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	121,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 366 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	148,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 806 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	148,10 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 366 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 366 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 366 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Deres ref.: 8736245 Vår ref.: 4077-1-072 Dato: 11.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Bryn Atrium Boligsameie
Organisasjonsnr:	981342860
Seksjonseier:	Fjeldstad, Thomas Mørck
Medeier:	
Leilighetsnummer:	072
Adresse:	Harry Fetts Vei 8, 0667 OSLO
Seksjonsnummer:	72
Gnr.	144
Bnr.	2099

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90874148.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207939757
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,60%
Restsaldo	18 402 817,00
Innfrielsesdato:	30.04.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 795,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 795,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	562,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 210,-
Annen formue:	7 604,-
Gjeld:	201 036,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207939757
Restsaldo:	197 287,08
Kapitalkostnader:	1 579,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 197 287,08,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Thor Egil Gruer pr. e-post

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: brynatrium@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Innkalling til årsmøte 2025

tirsdag13. mai kl. 18.00
Oppsal Samfunnshus

Dagsorden

1. Konstituering
   a. Godkjenning av møteinnkallingen.
   b. Valg av møteleder.
   c. Godkjenning av de stemmeberettigede.
   d. Valg av protokollfører og minst en seksjonseier som protokollvitne/underskrift.
2. Årsmelding 2024
3. Regnskap og revisjon
4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar
5. Innkomne forslag
6. Valg av revisor
7. Valg.

Hilsen
Styret

(De som ønsker å gi andre fullmakt på sine vegne finner skjema på siste side).

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Sak 2 ÅRSMELDING 2024

Styrets medlemmer

Styret har i perioden hatt følgende medlemmer:

Styreleder:	Thor Egil Gruer
Styremedlem:	Nova Hagen
Styremedlem:	Gro Rita Glomm
Varamedlem:	Jan Roytvand
Varamedlem:	Marta Lid Aabakken

Styrets arbeid

Det er holdt 8 styremøter i 2024 og 3 styremøter i 2025. (Fram til sameiermøtet 2025).

Varamedlemmene deltar på alle styremøtene og tar del i arbeidsoppgavene likeverdig med øvrige styremedlemmer. Styrehonorarene fordeles likeverdig mellom styremedlemmer og varamedlemmer.

Det ble i 2024 sendt ut 7 beboerinformasjoner. Beboerinformasjoner sendes via vår hjemmeside, Vibbo, med varsling på SMS og epost. Noen sameiere får etter eget ønske utdelt beboerinformasjonen på papir.

Det er viktig at alle sameiere påser at deres data er oppdatert på Vibbo og at eventuelle leietagere registreres/slettes. Dermed når informasjonene fram til alle. Ikke minst er dette viktig om vi skulle få en kritisk situasjon hvor rask informasjon er viktig.

Det er også anledning til å legge inn pårørende i Vibbo

Økonomi

Årets resultat er kr. 60 820 bedre enn budsjett.

Drift og vedlikehold har et lavere resultat enn budsjett. Hovedårsaken er at overvåkingskameraene nå føres under Andre driftskostnader. Andre driftskostnader viser derfor et overforbruk.

Sameiets resultat i 2024 er som følger:

Driftsresultat etter finans.	Kr.	548 096,-
-Avdrag lån OBOS	Kr.	489 156,- (Fremkommer via noter i regnskapet)
=Endret likviditet	Kr.	58 940,-

Uregelmessigheter i Sameiet og overvåking

Det har vært mindre uregelmessigheter i 2024. I hovedsak er problemene hensetting av søppel, større gjenstander på området. Også ved glasskontaineren plasseres større gjenstander. Videokameraene er justert, slik at vi har økt mulighet til å identifisere de som gjør dette. Det er også skiltet at området er video-overvåket ved glasskontaineren.

Etter årsskiftet har Styret intensivert oppfølgingen av kjøring/parkering på indre området. Herunder kjøreretning som er markert med ytterligere skilting. Det er flere årsaker til at Styret

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

har fulgt opp dette. Blant annet framkommelighet for sykebiler, søppeltømming og unødig trafikk for de som har leiligheter direkte mot indre området osv.

Ved avvik fra husordensreglene tar Styret direkte kontakt med de det gjelder, noe som i all hovedsak har virket tilfredsstillende.

Vedlikeholdsplan

På grunn av den alminnelige kostnadsøkningen og renteøkninger har ikke styret gjennomført andre tiltak enn de som er helt nødvendige i 2024.

Nye utfordringer kommende år, er utbedring av heisene og utvendig vedlikehold av de små soveromsvinduene. (Informasjon om dette ble gitt i Beboerinformasjon 6/24)

Rengjøring svalganger	Vurderes våren 2025. (Ikke budsjettert)
Ringeanlegget	Avhengig av tilgang på deler i tiden framover
Heisene	Skifte innerdørene i HFv 4 og om mulig i HFv2 i løpet av 2025. (Budsjettert HFv 4) På sikt er større overhaling nødvendig.
De små soveromsvinduene	Må vedlikeholdes utvendig i 2025 - Budsjettert
Tak over inngangen i enden av HFv6 til garasjen.	Prioriteres i 2025
Drenering ved HFv 4 mot garasjen	Midlertidige tiltak virker.
Lekkasje garasjeplass 107	Styret trodde utbedringen i fjor var tilfredsstillende, da det ikke oppsto lekkasje i sommermånedene. Imidlertid ble det atter lekkasje ved snøsmeltingen etter jul. Kostnad for utbedring er ikke kjent i skrivende stund. (Eier parkerer inntil videre på gjesteparkeringen i garasjen).

Styret minner også om Sameiernes ansvar, se Sameiets vedtekter pkt. 5. Her nevnes blant annet:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
e) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
f) postkasser er Sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.
g) Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer ikke forekommer.

Om heisene

Her er status som følger:
I 2025 bør vi bytte innerdørene i HFv 2 og 4 for å redusere antall heisstans. Tilsvarende i HFv 2 senest i løpet av 2026. Kostnaden er over kr. 200 000,- per heis.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

Vi har blitt advart om behov for å skifte ut styring, elektrisk anlegg og aggregat i alle heiser. Estimert kostnad er kr. 650 000,- eks. mva. per heis. Styret håper at dette ikke blir kritisk i 2025. Hvis dette må utføres, må utbedringen lånefinansieres.

Sameiets hjemmeside – VIBBO.NO

Styret benytter fortsatt VIBBO.no for meldinger og informasjoner. Der er det også mulighet for beboeroppslag. Løsningen innebærer at informasjoner sendes sameierne via SMS og epost.



Styret minner om at dere under de enkelte temaer finner nyttige informasjoner og hvem i Styret som er kontaktperson for den aktuelle saken.

Ved viktige hendelser – heisen står o.l., – ber vi om at dere ringer oss direkte.

Det er fint om beboerne gjør seg kjent med Vibbo for opprettelse av grupper osv.

Ladeanlegg - elbil

Det er pr. 31.12.2024 montert totalt 38 ladere.
Antall ladere er inkludert en lader på gjesteparkering i øvre garasjeanlegg. Denne laderen er forbeholdt gjester med El bil som trenger lading. Når El bilen er fulladet, skal den flyttes til en annen gjesteparkering, ellers kan parkeringsbot bli ilagt.

Styret er fornøyd med serviceavtale med Asto Elektro AS, som har gitt et mer stabilt anlegg.

Veilaget – parkeringsregler

Årsmøtet i 2024 uttrykte sterk kritikk av veilagets oppfølging av parkerte biler i Harry Fetts vei. Særlig gjaldt dette foran HFv2.
Styret holdt igjen innbetalingen av årsavgiften for å komme i dialog om en løsning. Vi har kommet fram til en løsning for skilting og mer aktiv overvåking av parkeringsplassene fram til det røde huset. Dette har bedret forholdene.

Sameiets vedtekter og husordensregler

Disse er tilgjengelige på Vibbo. Sameiere/leietagere som ønsker disse i papirformat, kan få dette ved henvendelse til styret.

Søppeltømming

I julen gikk dette rimelig greit. Tidligere i år ble det av en merkelig grunn noen ganger fullt foran HFv4. Vi klarte ikke å finne årsaken, men forholdene er nå tilfredsstillende.
Oppstår det tilfeller hvor kontainerne er fulle, må det ikke plasseres søppelposer på bakken ved beholderne. Dette lokker til seg rotter og medfører ekstra kostnader for opprydding.
Styret ber om at vi i slike situasjoner oppbevarer søppelposene på verandaen fram til forholdene er løst.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Harry Fetts vei 4
0667 Oslo
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

HMS

I styrerommet.no er det en egen modul for oppfølging av HMS oppgaver. Styret blir varslet og må kvittere ut at oppgaven er gjennomført.

Dugnad og arrangementer

Det er som vanlig gjennomført to dugnader, vår og høst. Tenning av juletreet markert som vanlig med servering av gløgg og pepperkaker.

Leverandører

Våre leverandører er:

P-service AS
AS Alt i Vaktmestertjenester
Schindler AS
Nassau-Norport AS
Everlite og Norsk Sikkerhetspartner
Securitas Technology AS
Rein Tek AS - søppelcontainerne
Obos Forsikring/Gjensidige
Asto Elektro AS

Generelle opplysninger

Sameiet består av 110 boenheter. Byggeår 1999. 60% av styrets medlemmer og vara-medlemmer er kvinner. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS og revisor er BDO. Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet forurenser ikke det ytre miljøet utover det som er normalt for et sameie i denne størrelsesorden.

På bakgrunn av Sameiets økonomiske situasjon og øvrig redegjort for i årsmeldingen, kan fortsatt drift anbefales.

Sameiets låneforpliktelser framgår av framlagt regnskap.

Bryn 28. april 2025

Thor Egil Gruer
Styreleder

Nova Hagen
Styremedlem

Gro Rita Glomm
Styremedlem

Jan Roytvand
Varamedlem

Marta Lid Aabakken
Varamedlem

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.

3. Regnskap og revisjon

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 854 266	5 322 288	5 711 572	6 266 827
Ladeinntekter EL-bil		71 372	112 400	0	50 000
Andre inntekter	3	106 862	44 930	45 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 032 500**	**5 479 618**	**5 756 572**	**6 378 827**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 545	-35 093	-24 500	-35 000
Styrehonorar	5	-245 001	-244 999	-245 000	-245 000
Avskrivninger	13	-48 378	-48 378	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 512	-16 247	-23 540	-24 482
Regnskapsførerhonorar		-112 616	-106 948	-116 600	-118 247
Konsulenthonorar	7	-19 478	-41 129	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-539 224	-1 091 228	-782 000	-840 000
Forsikringer		-427 978	-392 828	-401 500	-487 895
Kommunale avgifter	9	-1 128 981	-959 387	-1 123 376	-1 288 895
Ladekostnader EL-bil		-49 195	-92 655	0	-90 000
Kostnader sameie		-33 000	-33 000	-35 000	-35 000
Energi/fyring		-183 876	-136 559	-130 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-634 188	-666 192	-632 280	-659 556
Andre driftskostnader	10	-738 678	-575 462	-466 500	-671 652
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 210 651**	**-4 440 106**	**-4 010 296**	**-4 615 727**
DRIFTSRESULTAT		**1 821 850**	**1 039 512**	**1 746 276**	**1 763 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	51 701	58 839	45 000	49 000
Finanskostnader	12	-1 325 455	-1 174 591	-1 304 000	-1 287 826
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 273 754**	**-1 115 752**	**-1 259 000**	**-1 238 826**
ÅRSRESULTAT		**548 096**	**-76 240**	**487 276**	**524 274**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-76 240		
Reduksjon udekket tap		548 096	0		

Transaksjon 09222115557543037828 Signert TEG, GRG, NH

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 342 860, KUNDENR. 4077

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	72 570	120 948
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 570**	**120 948**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 838	3 410
Kundefordringer		11 603	22 883
Forskuddsbetalte kostnader		215 158	161 124
Driftskonto OBOS-banken		399 310	609 811
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	86 181
Sparekonto OBOS-banken		192 552	144 224
Sparekonto OBOS-banken II		2 857	2 724
SUM OMLØPSMIDLER		**852 318**	**1 030 356**
SUM EIENDELER		**924 888**	**1 151 304**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-17 986 793	-18 534 889
SUM EGENKAPITAL		**-17 986 793**	**-18 534 889**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	18 752 525	19 241 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 752 525**	**19 241 681**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		84 116	87 833
Leverandørgjeld		67 918	87 586
Skyldige offentlige avgifter		0	112 090
Påløpte renter		7 122	115 788
Påløpte avdrag		0	41 285
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**159 156**	**444 512**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**924 888**	**1 151 304**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025
Styret i Bryn Atrium Boligsameie

Thor Egil Gruer Gro Rita Glomm Nova Hagen

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	5 854 266
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 854 266**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Utleieinntekter	30 510
Montering ladere el-bil	49 600
Vedlikehold ladere	25 452
Nøkler	1 300
SUM ANDRE INNTEKTER	**106 862**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 545
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 545**

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 245 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 726, jf. noten om andre driftskostnader.

Transaksjon 09222115557543037828 Signert TEG, GRG, NH

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 512.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 103
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 478**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-139 660
Drift/vedlikehold VVS	-18 814
Drift/vedlikehold elektro	-25 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 351
Drift/vedlikehold heisanlegg	-163 646
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 776
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-161 319
Kostnader dugnader	-2 216
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-539 224**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-820 062
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-307 560
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 128 981**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 555
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 577
Diverse leiekostnader/leasing	-2 791
Verktøy og redskaper	-623
Lyspærer og sikringer	-2 900
Vaktmestertjenester	-224 289
Vakthold	-173 505
Renhold ved firmaer	-220 302
Snørydding	-78 933
Andre fremmede tjenester	-4 855
Kontor- og datarekvisita	-593
Trykksaker	-3 398
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 726
Andre kontorkostnader	-2 128
Bank- og kortgebyr	-4 410
Velferdskostnader	-4 094
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-738 678**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 629
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 227
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	611
Kundeutbytte fra Gjensidige	42 234
SUM FINANSINNTEKTER	**51 701**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 325 359
Renter på leverandørgjeld	-96
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 325 455**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Tilgang 2019	338 649	
Avskrevet tidligere	-217 701	
Avskrevet i år	-48 378	
		72 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**72 570**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 378**

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
PANT- OG GJELDSBREVLÅN
obos banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-20 850 000	
Nedbetalt tidligere	1 608 319	
Nedbetalt i år	489 156	
		-18 752 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 752 525**

Transaksjon 09222115557543037828 Signert TEG, GRG, NH
Transaksjon 09222115557543037828 Signert TEG, GRG, NH

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EUNE7-OWSEU-IZLWL-3WWT1-2JK25-NWNIG

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

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-04-04 08:37:24 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EUNE7-OWSEU-IZLWL-3WWT1-2JK25-NWNIG

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.

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjett 2025 finner dere i høyre kolonne i regnskapet. Dette ble utarbeidet i perioden oktober/november 2024. Budsjettet for 2025 er stramt og forutsetter at vi *kun* utfører helt nødvendige oppgaver.

Største kostnadsøkninger i 2025 er som tidligere renter og kommunale avgifter. Under drift og vedlikehold er det budsjettert ytre vedlikehold av de små vinduene, samt skifte av innerdørene i heisen HFv4. Disse to tiltakene vil samlet gi en kostnad på ca kr. 275 000,-. .

Budsjettet bygger på rentesatsene som gjaldt ved årsskiftet 2024/25.

Budsjettet ble utarbeidet under forutsetning av å unngå økning av felleskostnadene i 2025. Imidlertid tilsier utviklingen at felleskostnadene bør økes fra 1. juli 2025

Forslag til vedtak:
Dersom det oppstår større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 2,5% f.o.m 1. juli 2025

5. Innkomne forslag

Det har ikke kommet noen forslag innen forslagsfristens utløp.

6. Valg av revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes.

7. Valg

Følgende foreslås for perioden 2025/26

Styreleder:	Thor Egil Gruer	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Nova Hagen	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Gro Rita Glomm	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Jan Roytvand	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Daniel Roytvand	(Ny)

BESKYTTET

FULLMAKT

Fullmakten leveres ved inngangen.

_____ _____
Sameier Leilighet nr

gir herved

_____ _____
Sameier Leilighet nr

fullmakt til å opptre på mine vegne på årsmøtet i Bryn Atrium Boligsameie den 13. mai 2025

_____ _____ _____
Sted Dato Underskrift

BESKYTTET

PROTOKOLL fra ekstraordinært årsmøte 31. august 2023

Torsdag 31. august 2023 kl. 1800 var det innkalt til ekstraordinært årsmøte i sameiet Håvaldsvei 5-7. Møtet ble avholdt i sameiets møtelokaler i Håvaldsvei 7D.

Det møtte i alt 7 sameiere, samt 2 med fullmakt

Årsmøtet ble ledet av styreleder Ganesha Thayaparanathan.

1.Godkjenning av innkalling

Det var 1 kommentarer til innkallingen. Ønske om SMS varsling i tillegg til mail

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. Konstituering

Valgt referent ble Vidar Rollefsen.

Til å skrive under protokollen ble

Marianne Nass og Jarild Frogner valgt

3. Behandling av sak nr. 7 fra ordinært årsmøte 2023 hvor det enstemmig ble vedtatt bruksendring fra legekontor til boligformål.

Vedtaket fra ordinært årsmøte 2023 har ikke dekkende ordlyd for at Plan og bygningsetaten kan godkjenne formell bruksendring.

Styrets forslag til nytt vedtak i saken er som følger:

"Ekstraordinært årsmøte i sameiet Håvaldsvei 5-7 godkjenner at seksjon 1 deles i to seksjoner, og ny seksjon opprettes.Sameiet endrer med dette karakter ~~ved~~ til å bli et rent boligsameie"

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Jarild Frogner Marianne Nass

Styreleder: Ganesha

Vedlegg 1:

FULLMAKTSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: Styret v/ Ganesha Thayaparanathan

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Samvict Håvalds vei 5/7

Eierens underskrift og dato:

[signature] 280823

(Eierens underskrift) (Dato)

KRISTIN STEGAKVD

Sak 3: Behandling av sak 7 fra ordinært årsmøte

Undertegnede støtter styrets forslag

Scanned with CamScanner

Vedlegg 1:

FULLMAKTSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: styreleder/Ganesha Thayaparanathan

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn: Håvalds vei 5-7

Eierens underskrift og dato:

[signature] 29/8-23

(Eierens underskrift) (Dato)

ANN-CHRISTIN LARSSON
HÅVALDS VEI 7A
H0201

Støtter styrets forslag til nytt vedtak i sak 7 fra ordinært årsmøte

Protokoll

fra årsmøte i Bryn Atrium Boligsameie

tirsdag 13. mai 2025 kl. 18.00 i Oppsal Samfunnshus

1. Konstituering

a. Godkjenning av møteinnkallingen.

Vedtak:

Enstemmig godkjent

b. Valg av møteleder.

Vedtak:

Møtet ledes av Styrets leder Thor Egil Gruer

c. Godkjenning av de stemmeberettigede.

Det møtte 20 stemmeberettigede sameiere, pluss 6 fullmakter.

Vedtak:

Godkjennes

d. Valg av protokollfører og minst en som protokollvitne/underskrift.

Vedtak:

Styrets leder fører protokoll. Underskrives av Knut Røsæg

2. Årsmelding 2024

Årsmeldingen ble gjennomgått.

Det ble korrigert vedrørende vedlikehold av heisdørene.

«I 2025 bør vi bytte innerdørene i HFv8 for å redusere antall heisstans. Tilsvarende i HFv2 i løpet av 2026.
HFv 4 er skiftet for noen år siden.»

Vedtak:

Styrets årsmelding tas til orientering.
Styret bes vurdere reglene for parkering på gjesteparkering for lading av el biler i garasjen.

3. Regnskap og revisjonsberetning

Regnskap og revisjonsberetning ble gjennomgått.

Vedtak:

Regnskapet godkjennes og styret gis ansvarsfrihet.

4. Budsjett og fastsettelse av styrehonorar

Budsjettet ble drøftet.
Styret foreslo følgende vedtak:

«Dersom det oppstår større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 2,5% f.o.m 1. juli 2025»

Vedtak:

Ved større vedlikeholdsbehov, som for eksempel vedlikehold på heisene, gis styret fullmakt til å oppta nødvendige lån.
Budsjettert styrehonorar opprettholdes med kr. 245 000,- for styreperioden 2025/26 og revisjonshonoraret godkjennes.
Felleskostnadene økes med 3,5% f.o.m 1. juli 2025,
Vedtaket var enstemmig.

5. Innkomne forslag

Det var ikke innkommet forslag innen forslagsfristens utløp.

6. Valg av revisor

Styret foreslår at Sameiet fortsetter med nåværende revisor som er BDO. Honorar framgår av vedtatt budsjett.

Vedtak:

Godkjennes

7. Valg

Følgende foreslås for perioden 2025/26

Styreleder:	Thor Egil Gruer	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Nova Hagen	(Gjenvalg)
Styremedlem:	Gro Rita Glomm	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Jan Roytvand	(Gjenvalg)
Varamedlem:	Daniel Roytvand	(Ny)

Vedtak:

Alle ble enstemmig valgt.

Thor Egil Gruer
Protokollfører

Knut Røsæg
Protokollvitne

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

V E D T E K T E R

for

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE - Org nr. 981 342 860

Vedtekter er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Revidert på årsmøtet 9. juni 2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 23.2.1999.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 110 boligseksjoner på eiendommen gnr. 144, bnr. 2099 i Oslo kommune. Sameiet er også medeier og bruker av felles avkjørsel gnr. 144, bnr. 2100.

(2) Den enkelte seksjon består av en hoveddel, en eller flere tilleggsdeler, samt areal med midlertidig enerett til bruk. Arealene fremgår av den tinglyste seksjoneringsbegjæringen. Seksjonenes hoveddel består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Hver seksjons tilleggsareal består av:

- en garasjeplass
- en eller flere boder
- tilhørende balkong/ terrasse/ uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameierbrøken er sameiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Sameieren 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.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny sameiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, dette gjelder også ved utleie av parkeringsplass.

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

3. Sameierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Sameieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Sameieren 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. Sameierne har rett til å benytte felles avkjørsel og plikt til å bidra med drift og vedlikehold av denne.

(2) En sameier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens 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 sameiere 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. Dersom bruksenheter i tillegg til boligformål også ønskes benyttet til næringsformål, må næringsformålet være underordnet boligformålet og forhåndstillatelse må innhentes fra styret.

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

Dette gjelder alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, 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. Dette gjelder også for areal der den enkelte sameier har midlertidig bruksrett. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor dette arealet.

> Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Sameiere med utearealer kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse sameierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte. Høyde på busker og kratt – maks 1.80 m.

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

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Samtlige 110 seksjoner har en parkeringsplass. I tillegg disponerer sameiet gjesteparkeringsplasser. Det er ikke adgang til å parkere utenfor de oppmerkede p-plassene. Det er ikke tillatt å leie/låne ut parkeringsplassene til tredje person som ikke bor i sameiet.

4.2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En sameier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen garasjeplass.

(2) Ladepunkt skal være av samme type som er innført i Sameiet og bestilles via styret.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, service, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader knyttet til reseksjonering og tinglysning skal betales av den som krever bytte. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Sameierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Sameieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt areal der sameieren er gitt midlertidig enerett til bruk.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

(2) Sameierens 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

j) postkasser er sameiets eiendom, da de er fastmontert på vegg. Låsen i postkassen til hver enkelt er beboers ansvar.

(3) Sameieren 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. Sameier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Sameieren 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 sameieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Sameieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameier 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 sameier.

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) 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.

(4) Sameieren 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 sameieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne 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.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

6-4 Sameierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.

(2) Styreleder skal velges særskilt for ett år. Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet fastsetter eventuelt vederlag til styret for kommende periode i sitt budsjett. 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.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs.

(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.

8-3 Styrets oppgaver

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

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere sameierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes 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) Styret representerer sameiet i forhold til drift og vedlikehold av felles avkjørsel.

(3) Sameierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne 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 sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og styremedlemmer
- valg av 3 medlemmer til valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og 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 sameiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være sameier.
(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 sameier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) overføring av vedlikeholdsplikt fra sameier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne 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 sameierne 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 sameiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle sameiere

(1) Alle sameiere 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 vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over sameiernes 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 sameiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående 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.

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameieren selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge sameier som er skyld i skadeårsaken, å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor sameiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

BRYN ATRIUM BOLIGSAMEIE
Org nr. 981 342 860
E-post: brynatrium@styrerommet.no

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle sameierne.

Husordensregler

Vedtatt på Sameiets årsmøte den 9. juni 2022

Innhold

1. Innledning 1
2. Alminnelige ordensregler 2
   2.1 Trappeoppganger og svalganger 2
   2.2 Stoler og bord på svalgangene 2
   2.3 Røyking 2
   2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk 2
3. Parkering 2
4. Dugnad 2
5. Bruk av boligen- støy 2
6. Ved private arrangementer 3
7. Skader på egen bolig 3
8. Grilling 3
9. Lufting og tørking av klær etc., ... 3
10. Søppel 3
11. Navneskilt og nøkler 3
12. Dyrehold 4
13. Bruk av kjellerbodene 4
14. Bruk av garasjeplassene 4
15. Branndører til garasjene 4
16. Kontakt med Styret 5

1. Innledning

Husordensregler har til hensikt å skape gode forhold inne i leilighetene og i forhold til naboene. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendige, vil det bidra til å sikre beboernes trivsel og hygge i leilighetene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse ovenfor hverandre.

2. Alminnelige ordensregler

2.1 Trappeoppganger og svalganger

er adkomst-/rømningsveier og må ikke brukes til lagring av noen art. De skal heller ikke brukes som lekeplass.
Sykler, ski etc. settes i fellesbodene, ikke utenfor leilighetene, i trappeoppganger eller svalganger, hvor lagring ikke må forekomme av noen art.

2.2 Stoler og bord på svalgangene

må ikke være til hinder for fri passasje.

2.3 Røyking

er forbudt innendørs i Sameiets fellesområder, inkludert garasjene.

2.4 Sikkerhet mot innbrudd og hærverk

Av hensyn til høyest mulig sikkerhet mot innbrudd og hærverk, skal samtlige inngangsdører og garasjeporter holdes låst.

3. Parkering

inne på området er kun tillatt for av- og pålessing, maksimum 15 minutter. Sameiets gjesteparkeringsplasser er kun tillatt for *gjester* som har gyldig gjestekort for Bryn Atrium Boligsameie fra parkeringsselskapet.

4. Dugnad

Sameiet holder dugnad hver vår og høst. Det er ingen plikt til å delta. Styret kan bestemme et beløp som utbetales de husstander som møter.

5. Bruk av boligen - støy

Støyende aktiviteter.
Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22 til klokken 0600 på hverdager og i helgene.
Støyende aktiviteter - boring, banking, musikkøvelser o.l., skal skje innenfor tidsrommet 0800 til 2000 på hverdager. Lørdager fra kl. 1000 - 1600.

Søndager og helligdager skal det ikke utøves støyende aktiviteter i henhold til norsk lov. (Lov om helligdager og helligdagsfred)

Større ombygginger o.l.,
Ved oppussing og ombygging som innebærer pigging o.l. skal det tas særlig hensyn til naboene. Slikt arbeid skal utføres innenfor tidsrommet 0800 - 1600. Ved arbeid av denne art som skjer over hele dagen, skal det så langt mulig legges inn en pause på minst en time i perioden 1100 - 1300.

Det skal i god tid gis nabovarsel med oppslag på sameiets hjemmeside og melding i postkassen til de mest berørte naboene.

6. Ved private arrangementer
som kan forstyrre natteroen skal naboer varsles i god tid.

7. Skader på egen bolig
Sameieren er ansvarlig for alle skader som påføres egen bolig, tilhørende kjellerbod eller fellesrom.

8. Grilling
På felles uteareal kan det benyttes elektrisk grill eller gassgrill.

9. Lufting og tørking av klær etc.,
Må ikke foregå fra vinduene, over rekkverket på svalganger, verandaer eller hagestuer.

10. Søppel
Ordinært husholdningsavfall fra boenhetene skal kastes i søppelcontainerne. Sortering og farge på poser skal skje som forutsatt av kommunen og alt skal knyttes godt igjen. Aviser, blader, papp og papir skal kastes papircontainerne. Vi har glass/-metallcontainer ved gjesteparkeringsplassen ved innkjøring til området.
Annet avfall (for eksempel malingsspann, brannfarlig avfall, store ting og lignende) må eierne levere på kommunens gjenbruksstasjon.

11. Navneskilt og nøkler
Postkasser og utvendige ringeklokker skal merkes med standardiserte skilt. Informasjon for bestilling av skilt fås er tilgjengelig på sameiets hjemmeside eller ved henvendelse til Styret.
Nøkler til fellesanlegget bestilles hos Styret.

12. Dyrehold
Det er tillatt å holde hund/katt i Sameiet, men de skal holdes i bånd på sameiets område. Styret skal varsles og det skal inngås skriftlig avtale om forpliktelsene som skal underskrives av Sameier.
Ved brudd på avtalen kan styret kreve at avtalen opphører.

Kortvarig dyrepass tillates uten forutgående søknad til styret. Dette er under forutsetning av at regler som gjelder dyrehold i Sameiet følges.

13. Bruk av kjellerbodene/sportsbodene
For å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå muggdannelser i kjellerbodene/sportsbodene, må pappkartonger, papir m.m. ikke settes rett på gulvet. Bruk hyller, treklosser eller lignende for å få lufting under lagret materiale. Av samme grunn må nettingdører i boder ikke tildekkes.
Propanbeholdere, med eller uten propan, må ikke oppbevares i kjellerboden.

14. Bruk av garasjeplassene
Av hensyn til brannsikkerheten kan kun følgende lagres på garasjeplassene:
- 4 komplette hjul og 1 takgrind.

Ellers skal det ikke lagres noe på plassen som ikke er i låst inn i nettingbur eller på fastmontert veggstativ. Drivstoff/propan o.l. skal ikke oppbevares på garasjeplassen. Biler skal parkeres mest mulig hensynsfullt i forhold til nabogarasjeplassene, slik at det er enkelt å komme inn og ut av bilene.

15. Branndører til garasjene
Disse dørene er montert for å hindre at en eventuell brann sprer seg fra garasjene. Dørene må derfor alltid holdes lukket, og dørpumpene må ikke frakobles.

16. Hjemmesiden - VIBBO
Hjemmesiden har adressen https://vibbo.no
Her må dere logge inn med mobilnummeret deres, og så får dere tilsendt en SMS med et engangspassord.
Dersom dere ikke får tilgang, send en epost til styret (brynatrium@styrerommet.no) med informasjon om hvilken leilighet dere bor i, navn, og mobilnummer så skal styret sjekke det opp, eller kontakt OBOS direkte.

16. Kontakt med Styret

Det står oppslag med kontaktopplysninger for Styrets medlemmer i hver oppgang. Brev til Styret legges i postkasse i Harry Fetts vei 4. Styret kan også kontaktes per e-post som er angitt på oppslag i hver oppgang.

Oslo

S-3213

Reguleringsplan med reg. best. for gnr.144. bnr. 21 Harry Fetts vei 2.

Vedtaksdato: 12.12.1990

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198850116

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

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 144. bnr.21, Harry Fetts vei 2.

REGULERINGSBESTEMMELSER:

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger (Felt A)
- Felles avkjørsel
- Offentlig veg
- Offentlig gang- og sykkelveg

§ 3. Felt A
Innenfor byggeområde for boliger tillates oppført blokkbebyggelse i inntil 4 etasjer + underetasje med tillatt bebygd areal, BYA = 25%. Ubrutte fasadelengder skal ikke overstige 25 m, og bygningenes bredde skal ikke overstige 14 m. Hovedgesims skal på det høyeste ikke være mer enn 12 m over terreng og eventuell(e) toppetasjer som er høyere skal være inntrukket minst like langt som toppetasjen er høy (45 grader).
Ingen bygning skal ha takhøyde over cote + 126,0. Ytre og indre byggegrenser er fastsatt i planen. Deler av enkeltbygg kan plasseres innenfor indre byggegrense dersom dette ut fra terrengmessige vurderinger viser seg hensiktsmessig. Det kan innpasses en barnehage innenfor området.

§ 4. Biloppstillingsplasser skal opparbeides / anvises etter gjeldende bygge- /planleggingsnorm. Minst 80% av plassene skal legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Regulert felles avkjørsel fra Østensjøveien skal være felles for felt A, Christinedal, boligdelen på nabotomta i vest (gnr. 144, bnr. 30) samt gnr 148, bnr 61, 84 og 100.

§ 6. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn for godkjenning plan for den ubebygde del av tomta (jfr. pbl. paragraf 69). Planen skal vise eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek og rekreasjon m.v., veier, gangveier og parkeringsareal.

§ 7. Boliger som utsettes for høyere trafikkstøynivåer enn de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinjer gitt i rundskriv T-8/79, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningene, planløsning o.l. slik at:
- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.
- støynivåer fra trafikk tilfredsstiller retningslinjenes laveste grenseverdier utenfor fasader for et flertall av soverommene i hver bolig.
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder tilfredsstilles.

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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-495

Regulering av Østensjøveien mellom Store Ringvei og Haakon Tveters vei.

S-495 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 02.10.1953
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195301493
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 51967

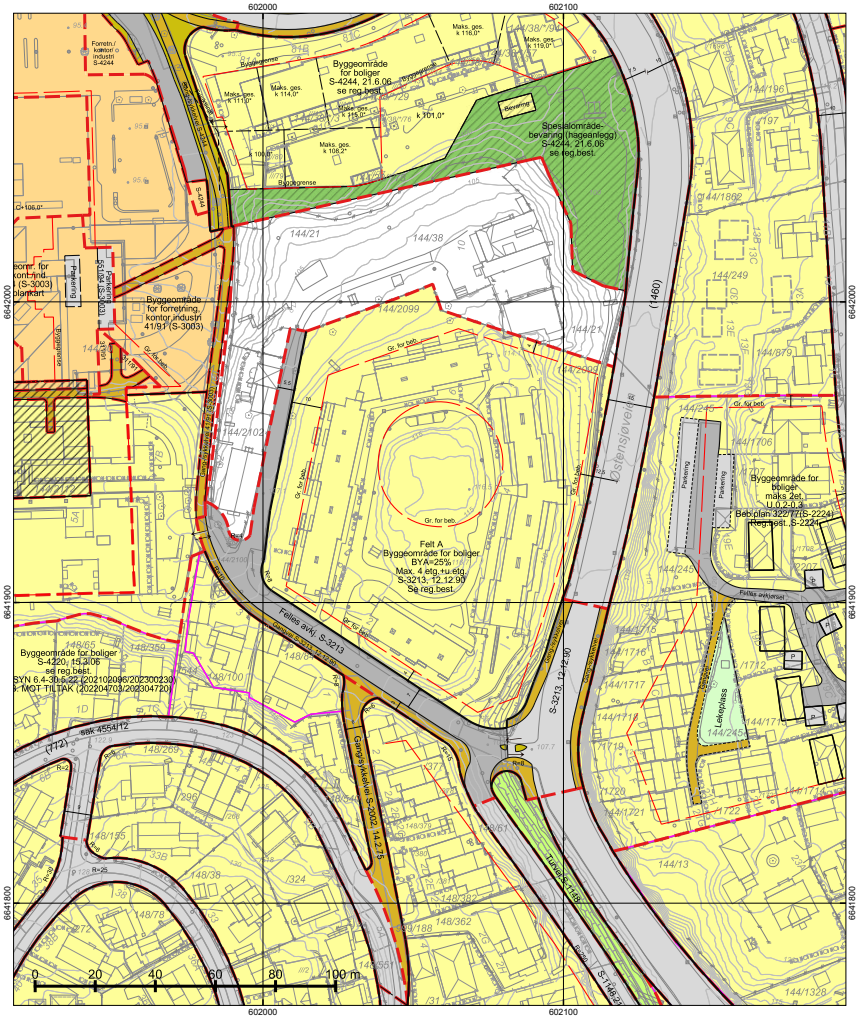
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
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: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331359/ 86518645
Deres ref.: 203068
Adresse: HARRY FETTS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2099

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)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

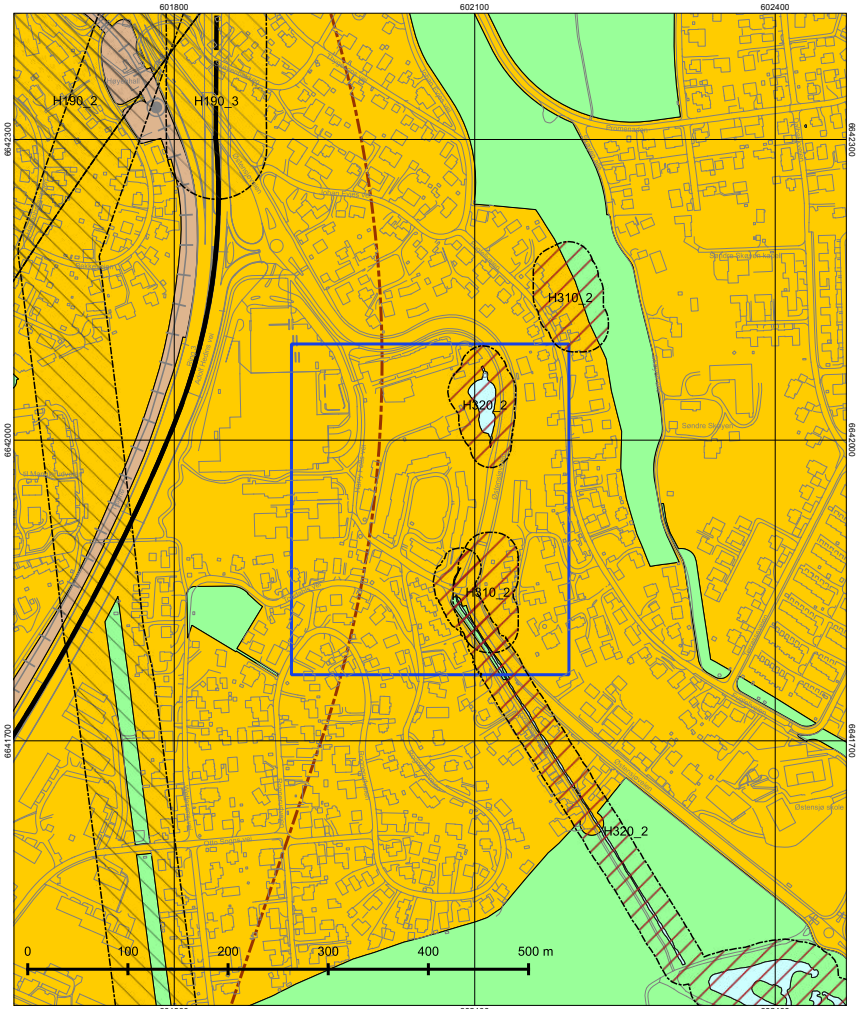
Dato: 08.09.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 331359/ 86518645
Deres ref.: 203068
Adresse: HARRY FETTS VEI 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2099

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331359/86518645
Deres ref.: 203068

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HARRY FETTS VEI 8

Dato: 05.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86518645
1675

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 209

Vi viser til bestilling av 20250905 for HARRY FETTS VEI 8.

GNR. 144 BNR. 2099

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.04.1998.

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

11685 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

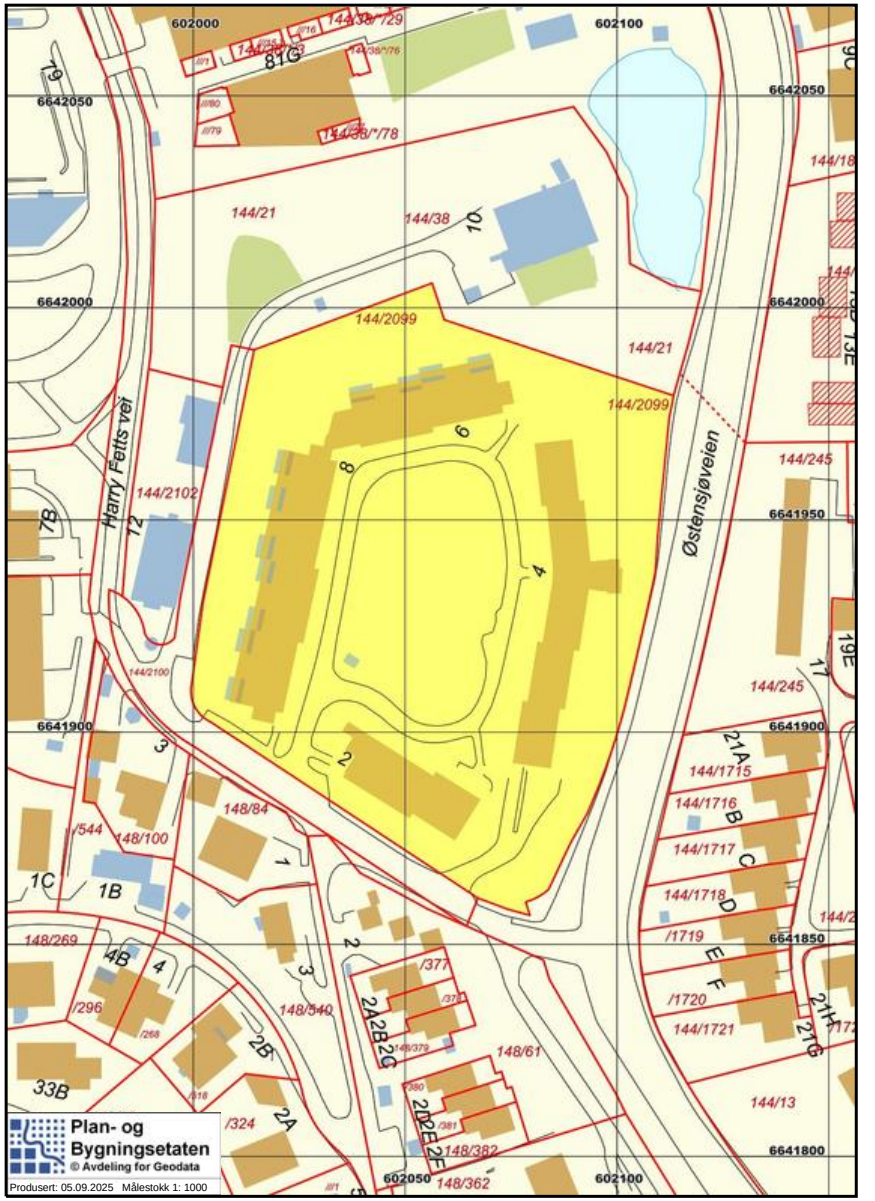
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
23 FEB 1999
OSLO BYSKRIVERAMBETE
DAGBOKNR: 9452

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	144	2099		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
008293 50122	Byggholt a.s iflg. fullmakt	
	Byggholt A.S. iflg fullmakt	

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal[6]
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Se eget skjema – Vedlagt

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 9452 Tinglyst 23.02.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende areealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

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

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

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

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

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
Bærum 6/1-99	Byggholt a.s i flg. fullmakt Eilert Flågan Svein Bertz	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
144	2099			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
5/2-99 Berit Danielsen	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

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

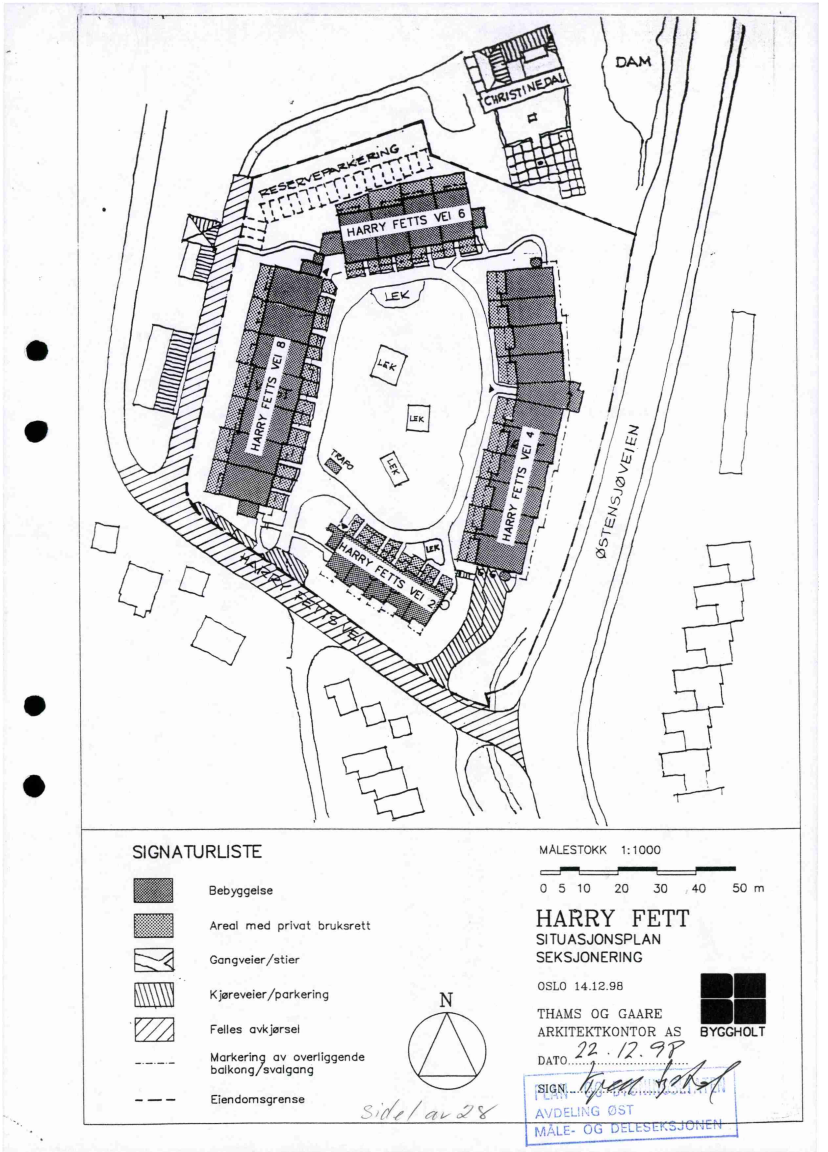
Seksjonering Gnr. 144 Bnr. 2099 i Oslo kommune

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

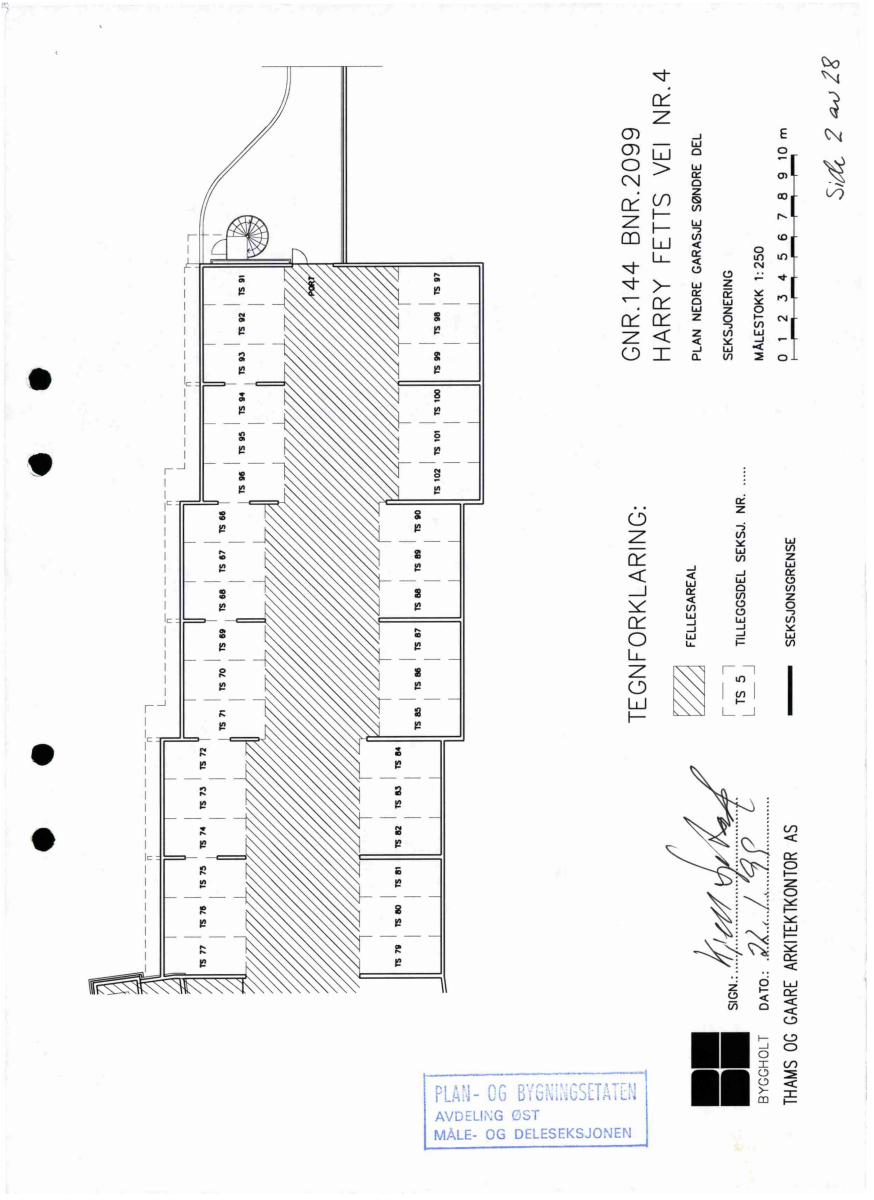
S nr.	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr.	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S nr.	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	78	B	41	B	98	B	81	B	98	B
2	B	78	B	42	B	98	B	82	B	98	B
3	B	78	B	43	B	98	B	83	B	98	B
4	B	78	B	44	B	98	B	84	B	77	B
5	B	78	B	45	B	98	B	85	B	77	B
6	B	78	B	46	B	98	B	86	B	77	B
7	B	78	B	47	B	98	B	87	B	77	B
8	B	78	B	48	B	98	B	88	B	77	B
9	B	78	B	49	B	98	B	89	B	77	B
10	B	78	B	50	B	98	B	90	B	77	B
11	B	78	B	51	B	98	B	91	B	60	B
12	B	78	B	52	B	77	B	92	B	60	B
13	B	78	B	53	B	77	B	93	B	60	B
14	B	78	B	54	B	77	B	94	B	60	B
15	B	78	B	55	B	77	B	95	B	60	B
16	B	78	B	56	B	71	B	96	B	60	B
17	B	78	B	57	B	71	B	97	B	60	B
18	B	78	B	58	B	71	B	98	B	60	B
19	B	78	B	59	B	71	B	99	B	60	B
20	B	78	B	60	B	71	B	100	B	60	B
21	B	78	B	61	B	71	B	101	B	60	B
22	B	78	B	62	B	71	B	102	B	60	B
23	B	78	B	63	B	98	B	103	B	60	B
24	B	78	B	64	B	98	B	104	B	60	B
25	B	78	B	65	B	98	B	105	B	60	B
26	B	78	B	66	B	98	B	106	B	60	B
27	B	78	B	67	B	98	B	107	B	60	B
28	B	78	B	68	B	98	B	108	B	60	B
29	B	78	B	69	B	98	B	109	B	60	B
30	B	78	B	70	B	98	B	110	B	60	B
31	B	125	B	71	B	98	B				
32	B	125	B	72	B	98	B				
33	B	125	B	73	B	98	B				
34	B	125	B	74	B	98	B				
35	B	125	B	75	B	98	B				
36	B	71	B	76	B	98	B				
37	B	71	B	77	B	98	B				
38	B	71	B	78	B	98	B				
39	B	71	B	79	B	98	B				
40	B	98	B	80	B	98	B				

Sum teller: 9027 = nevner 9027

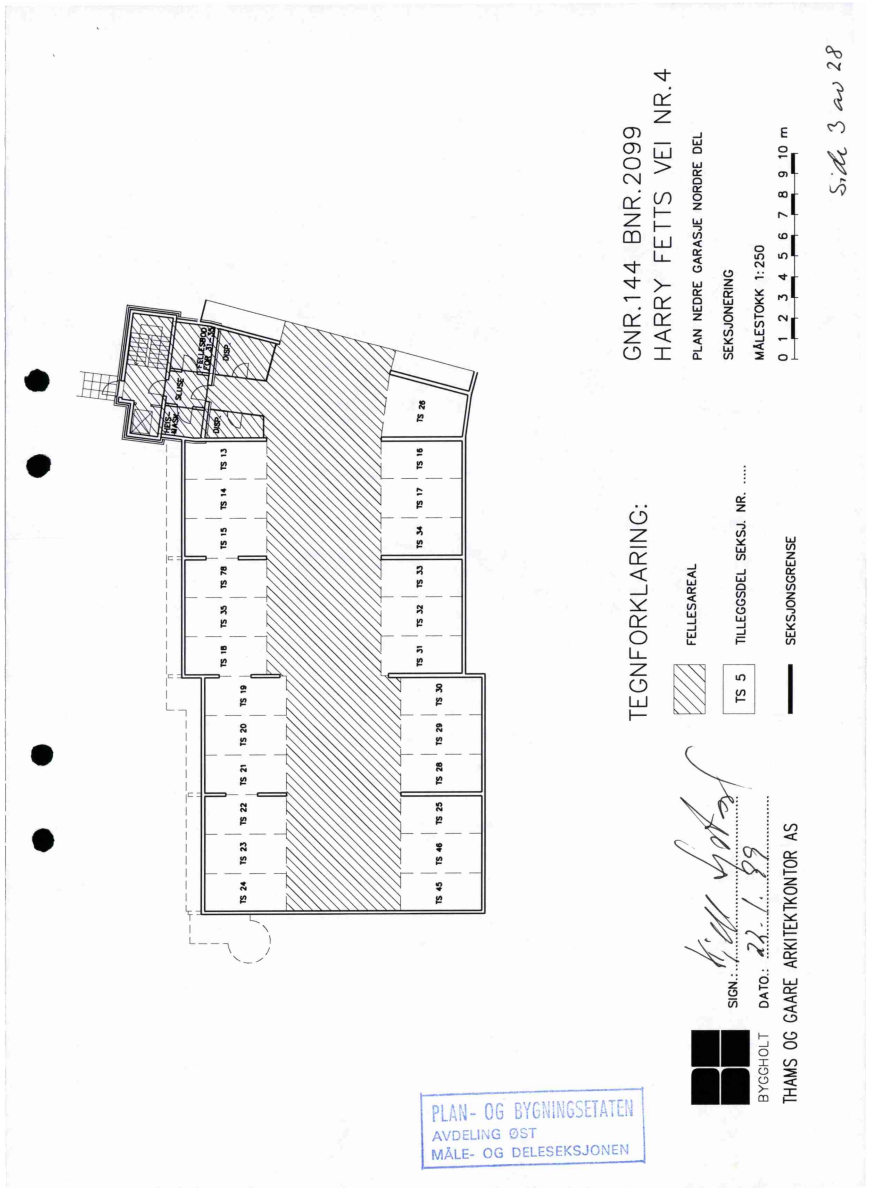
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



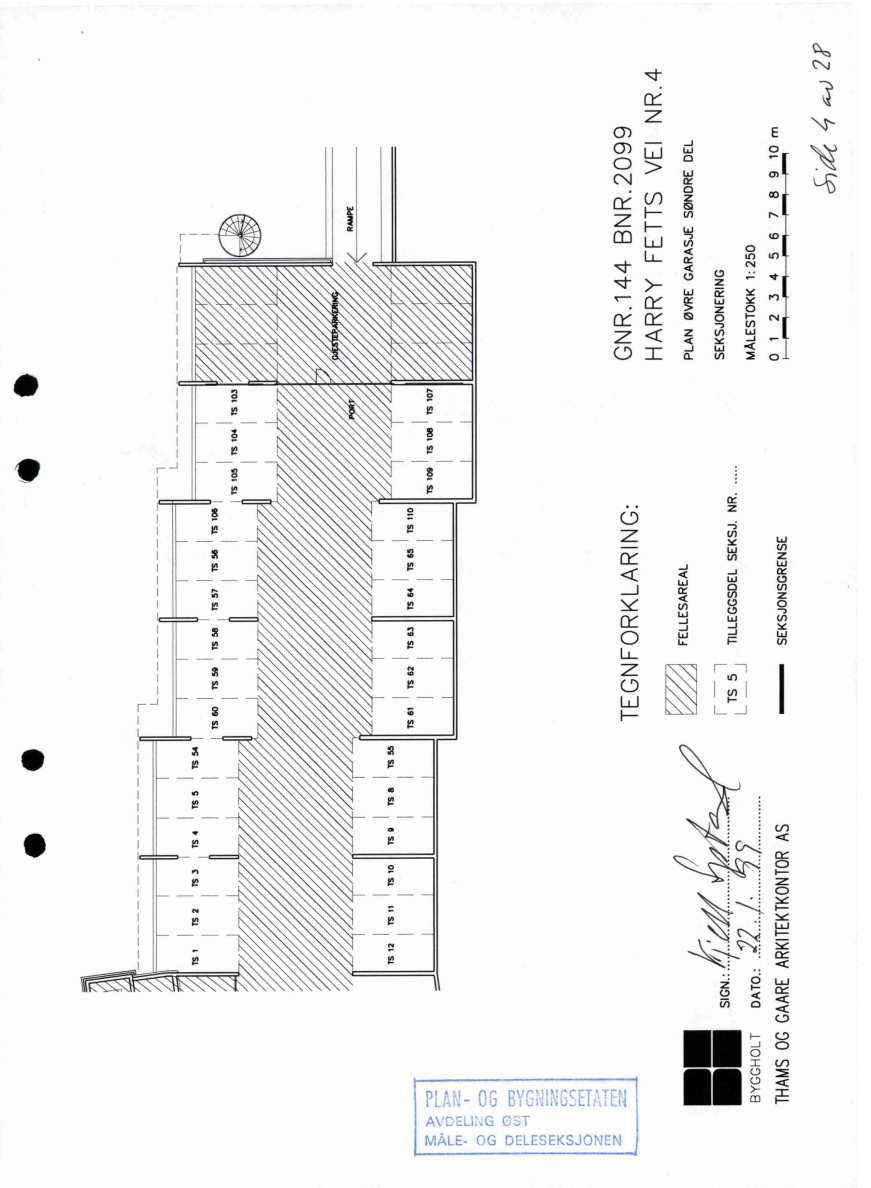
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



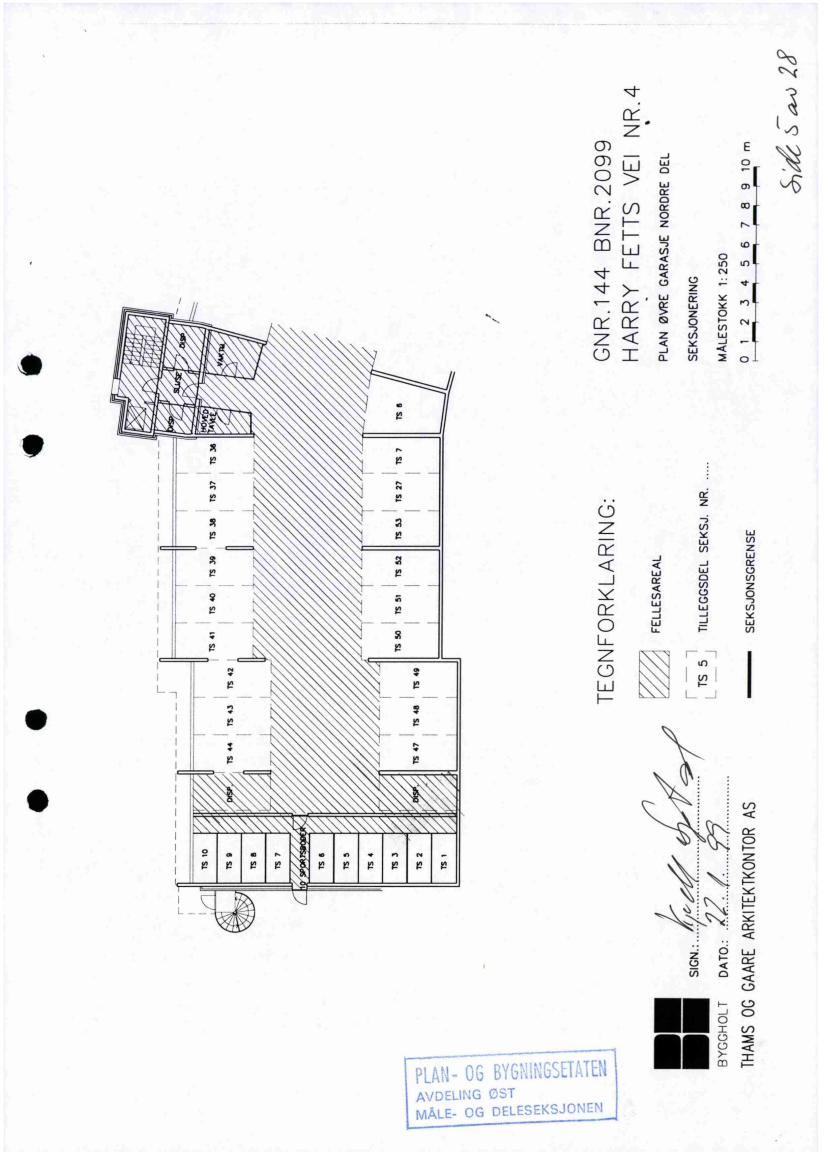
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



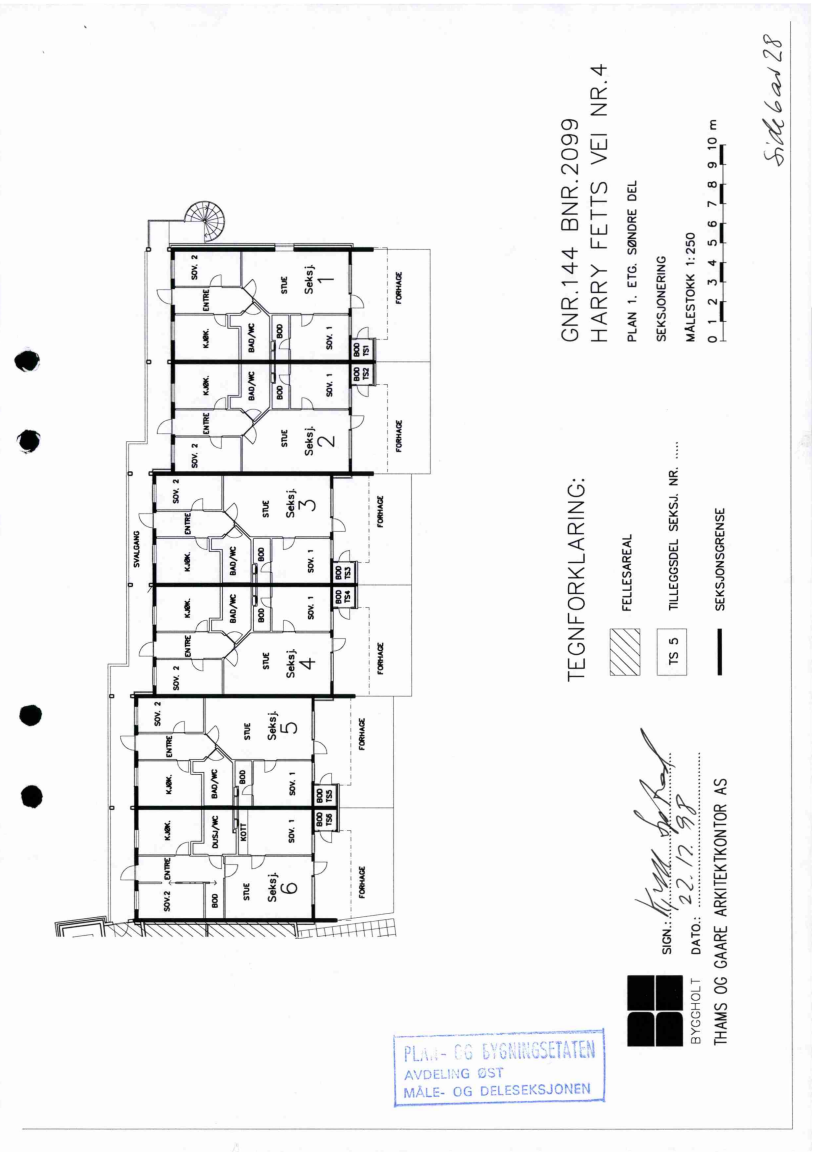
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



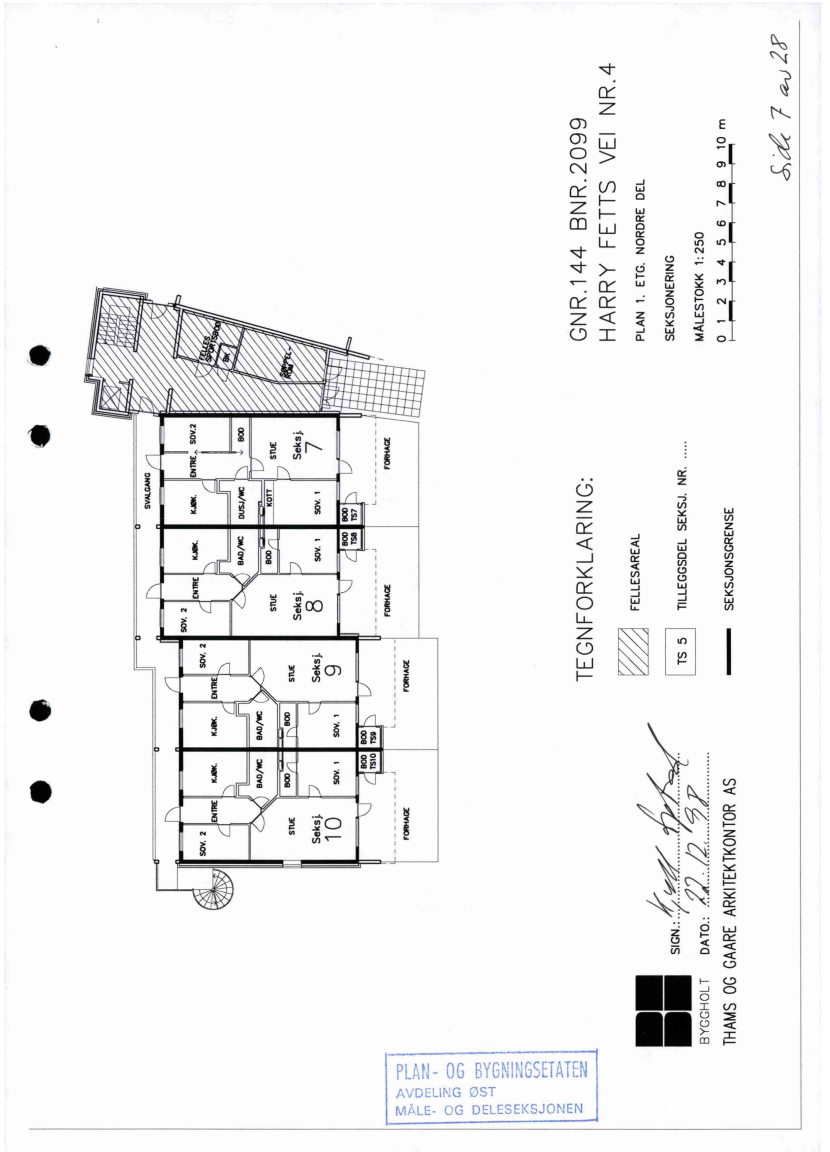
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



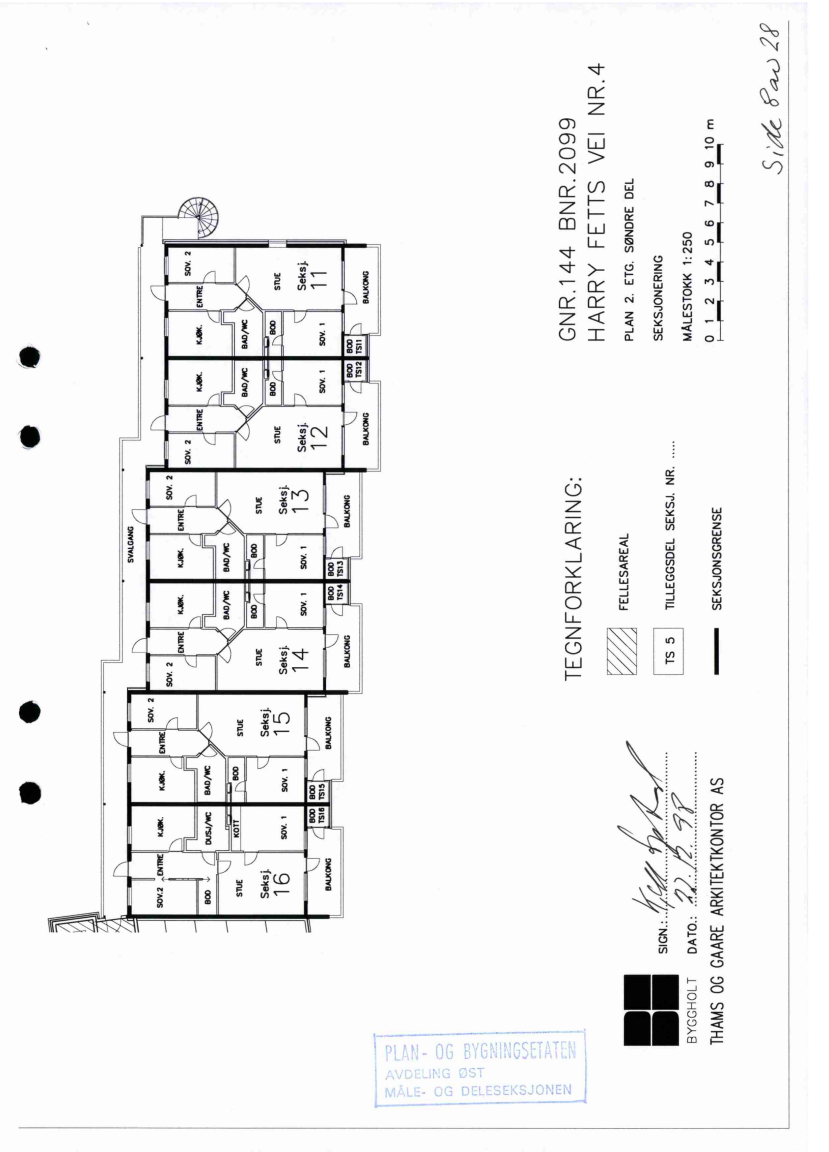
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



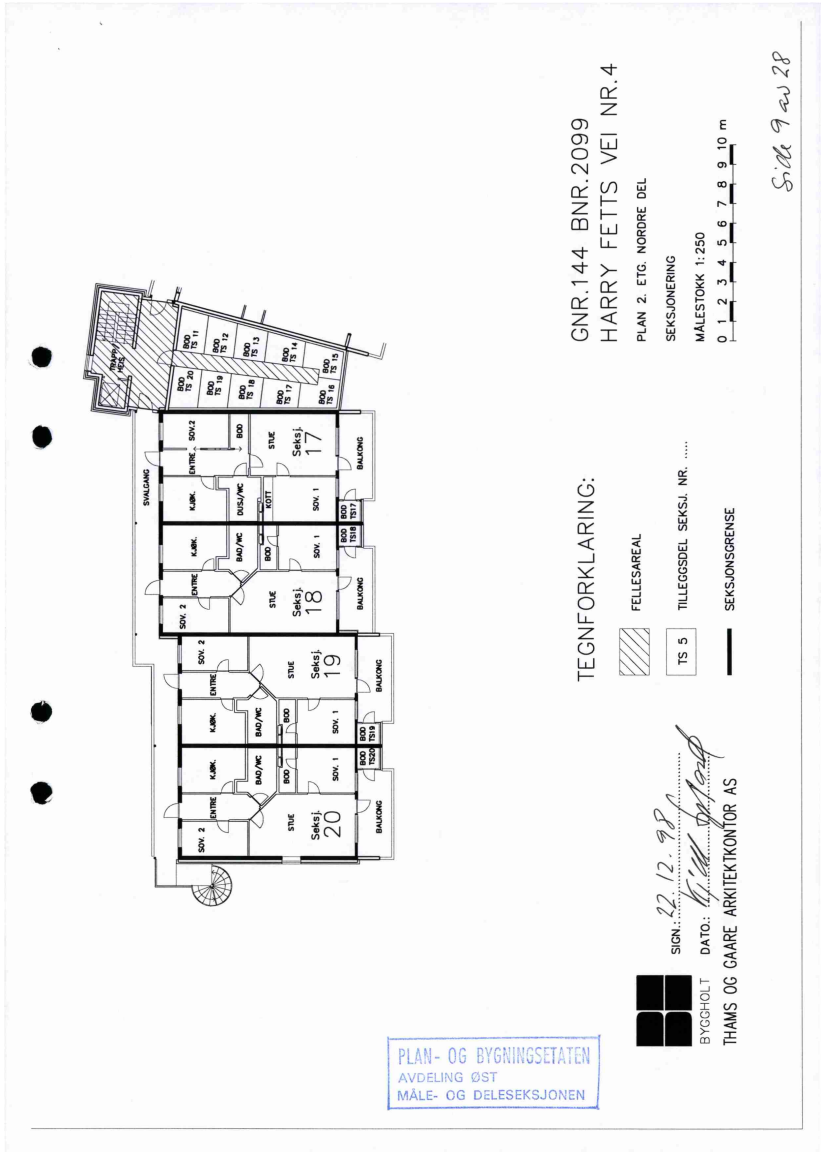
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



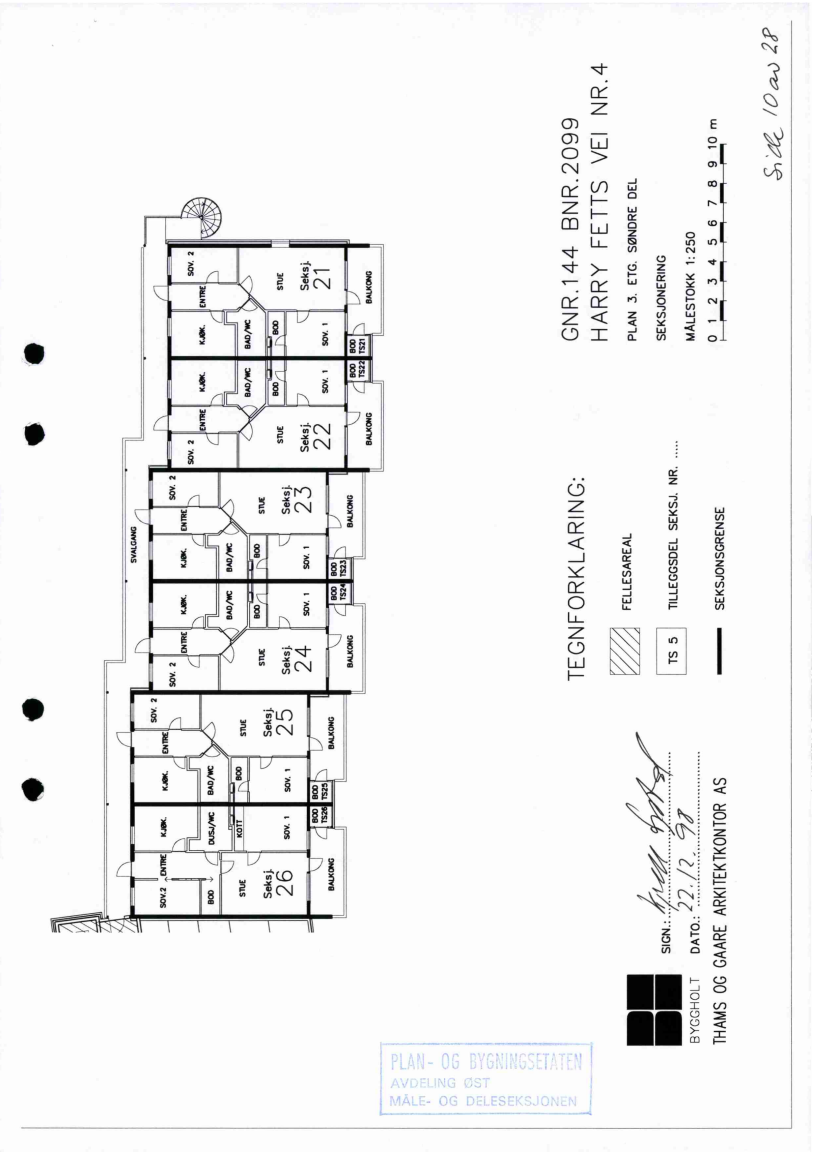
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



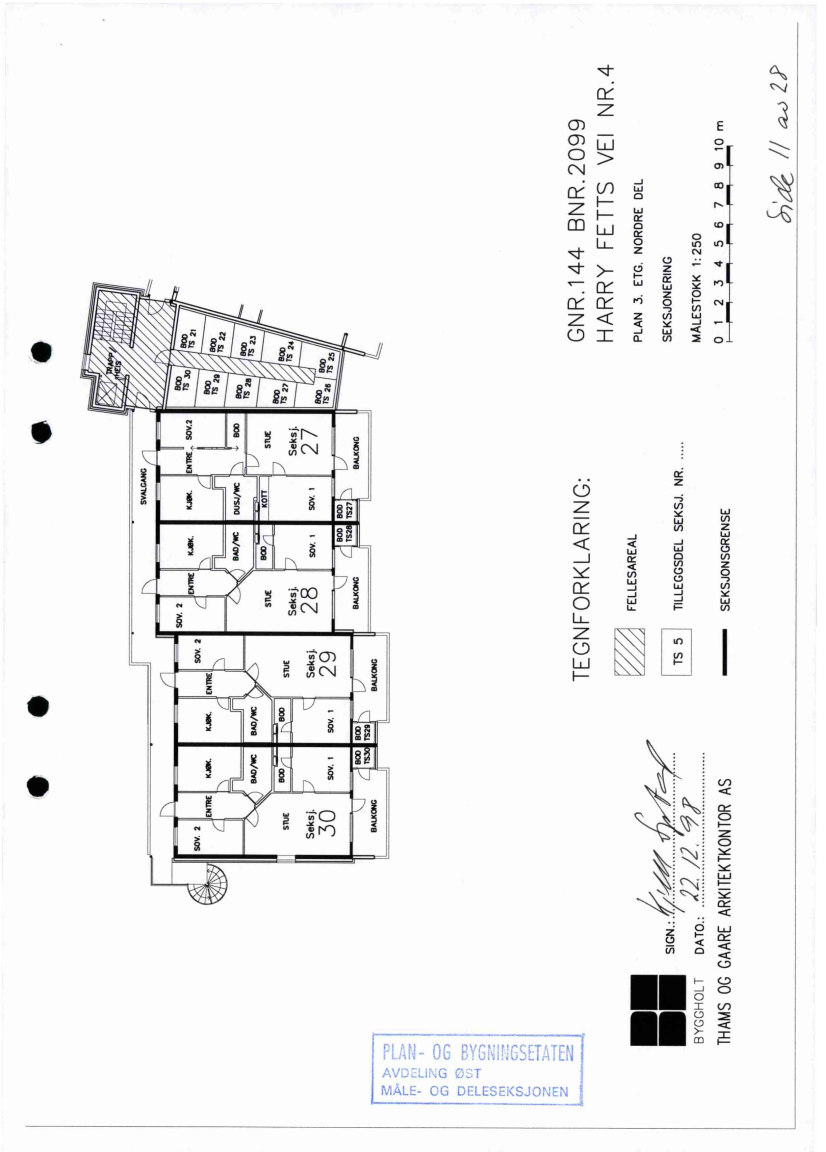
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



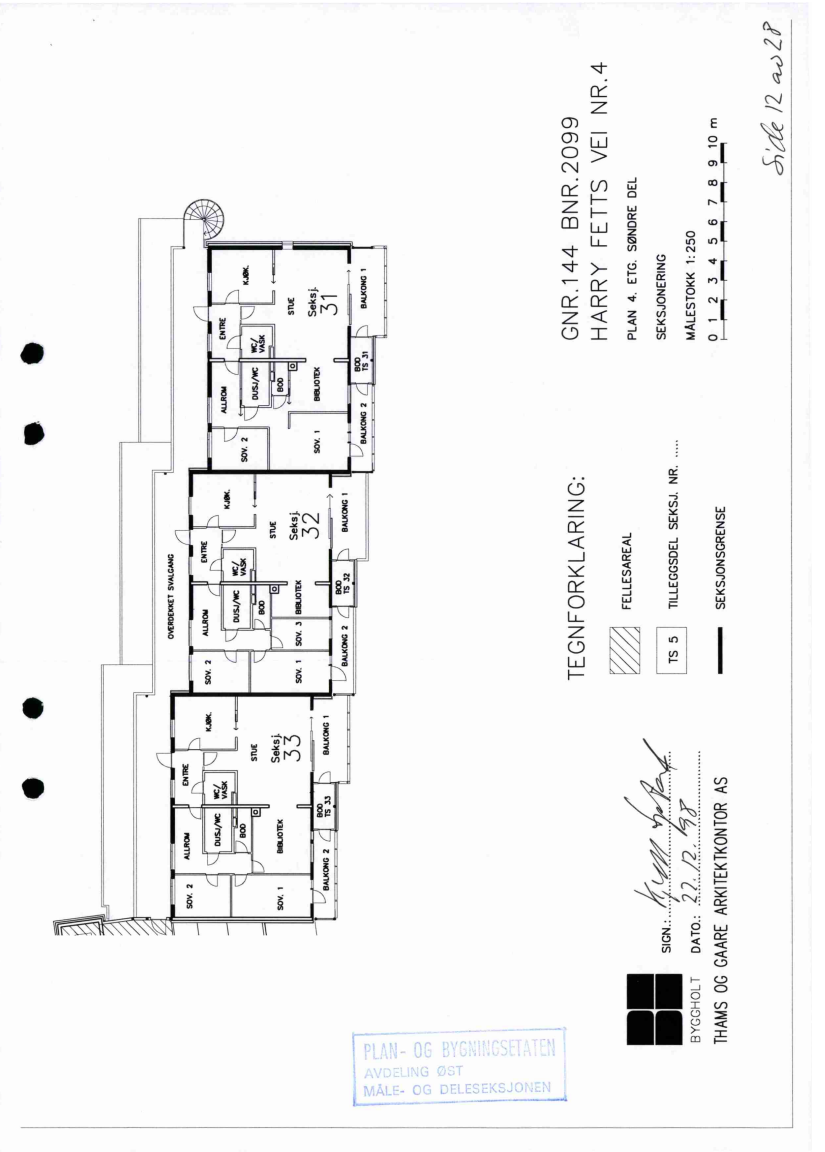
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



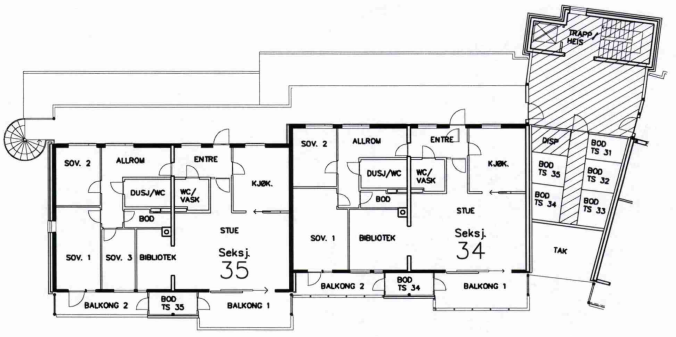
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TEGNFORKLARING:

FELLESAREAL

TS 5 TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....

SEKSJONSGRENSE

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.4

PLAN 4. ETG. NORDRE DEL

SEKSJONERING

MÅLESTOKK 1:250

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

BYGGHOLT

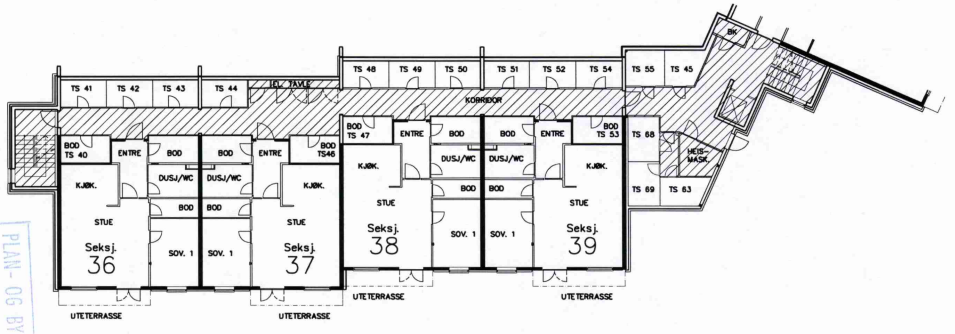
SIGN.: Kjell Gjelsvik

DATO.: 22.1.95

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

Side 13 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TEGNFORKLARING:

FELLESAREAL

TS 5 TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....

SEKSJONSGRENSE

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.6

PLAN U. ETG.

SEKSJONERING

MÅLESTOKK 1:250

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

BYGGHOLT

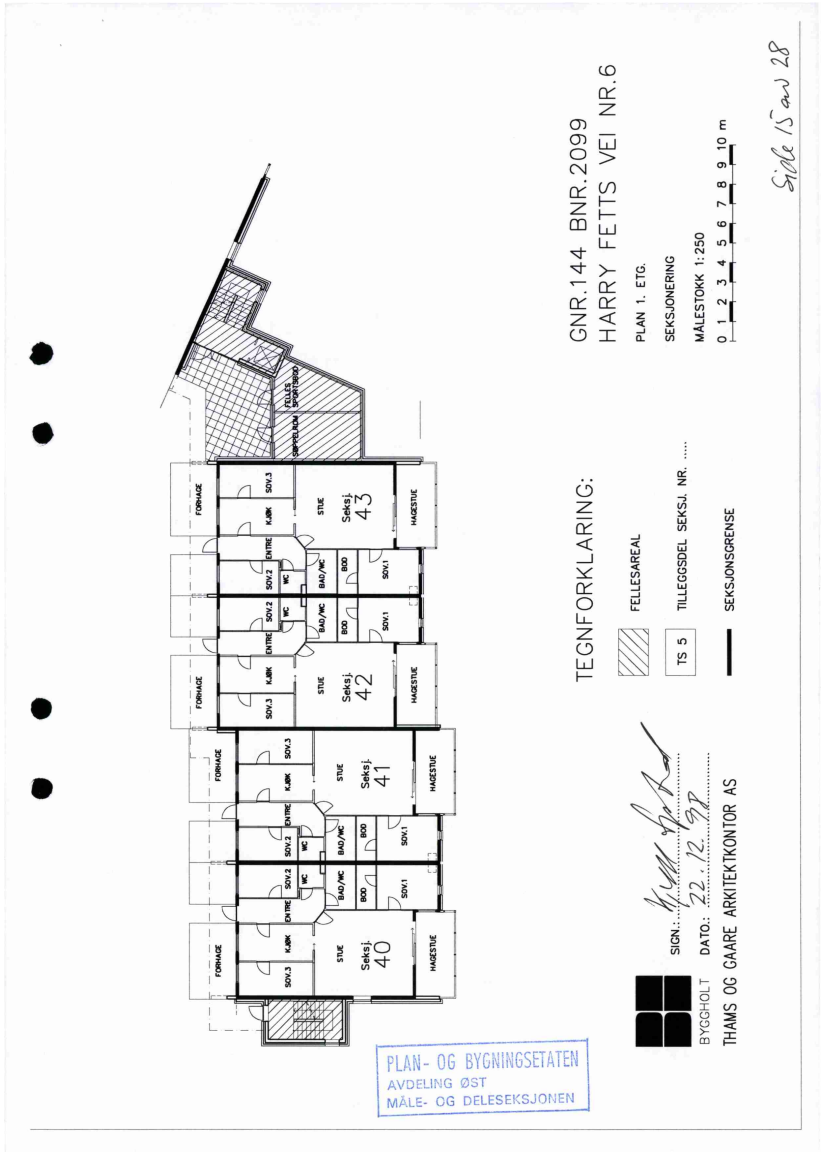
SIGN.: Kjell Gjelsvik

DATO.: 22.1.95

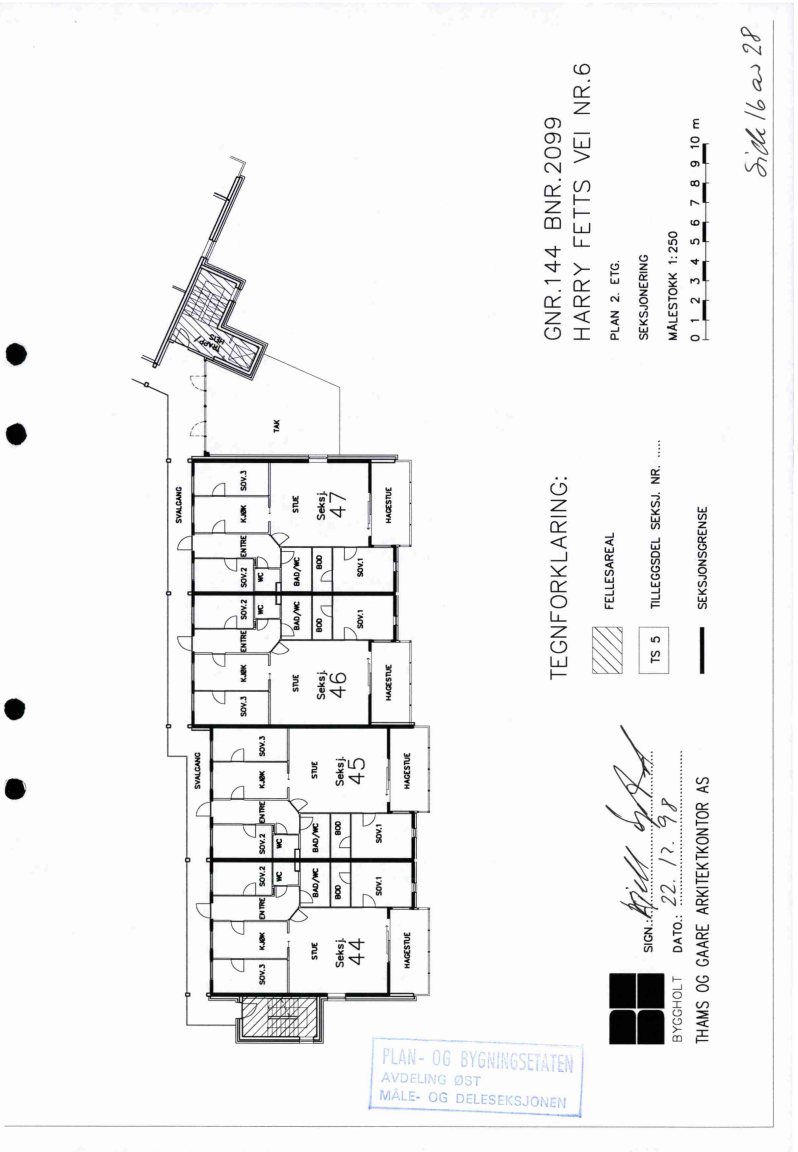
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

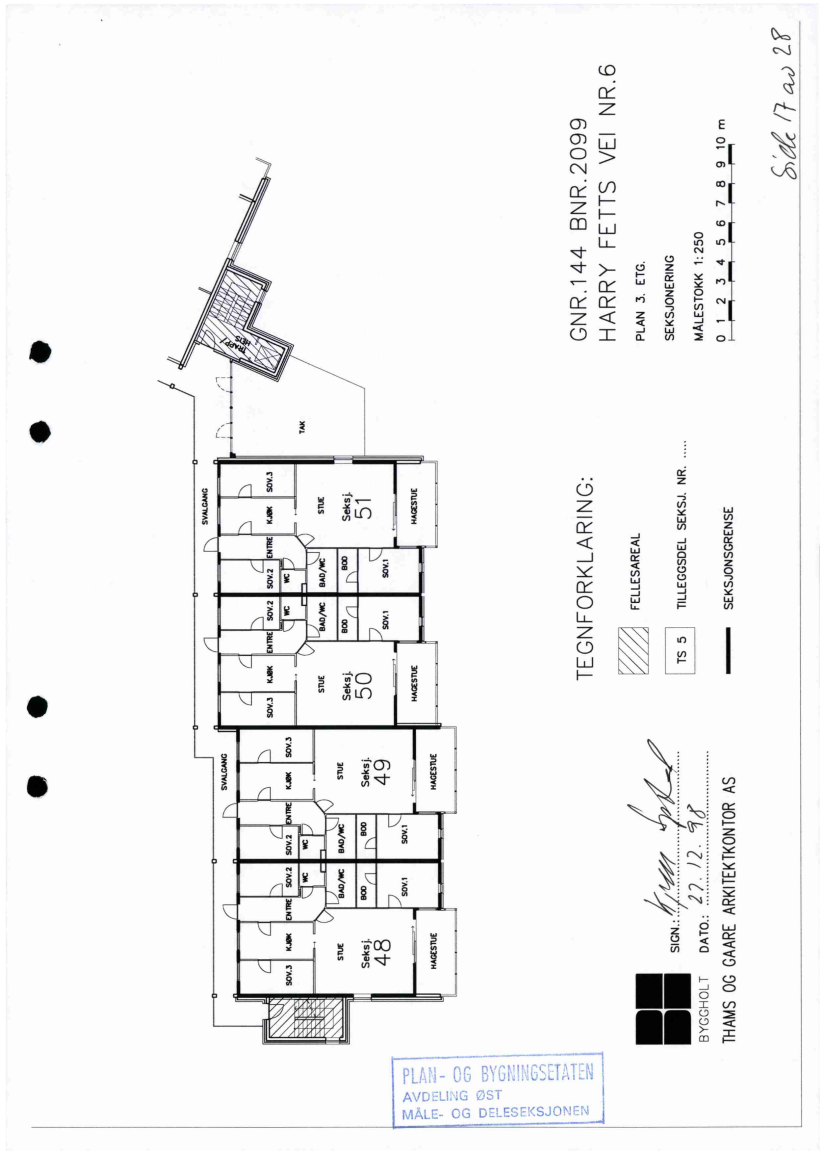
Side 14 av 28

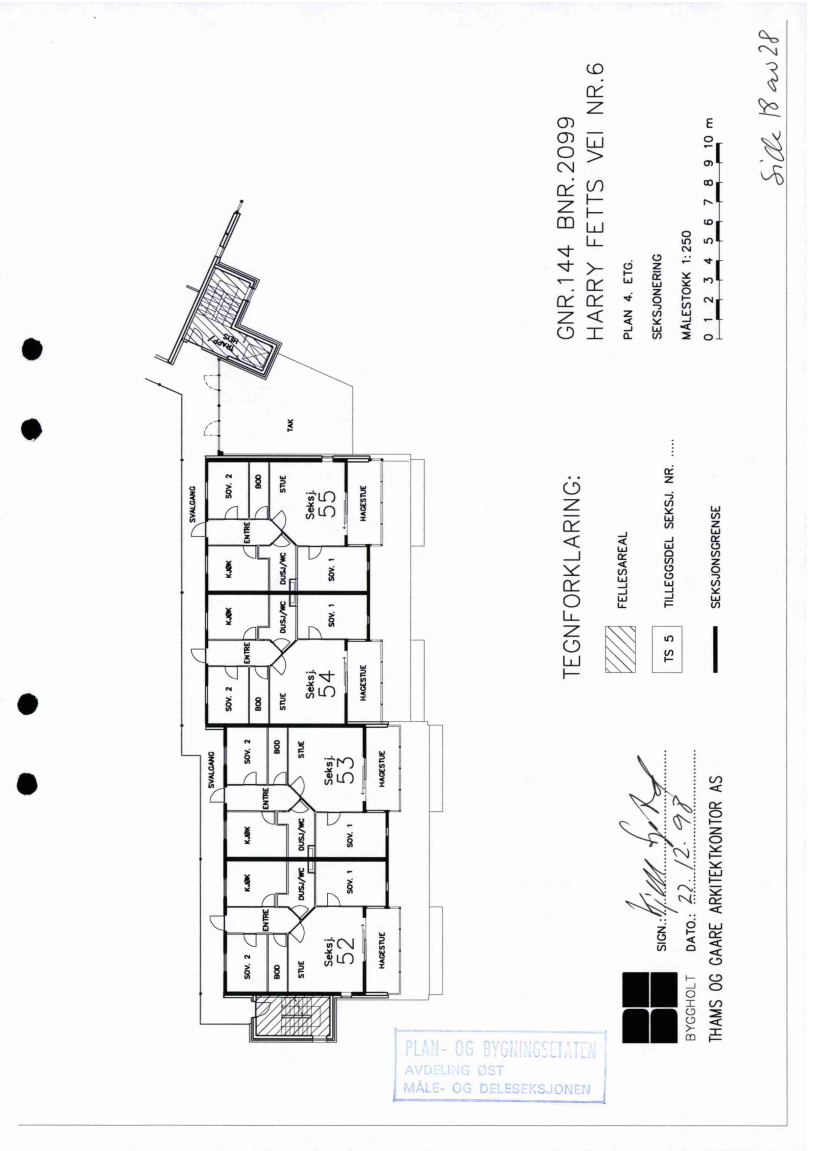
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



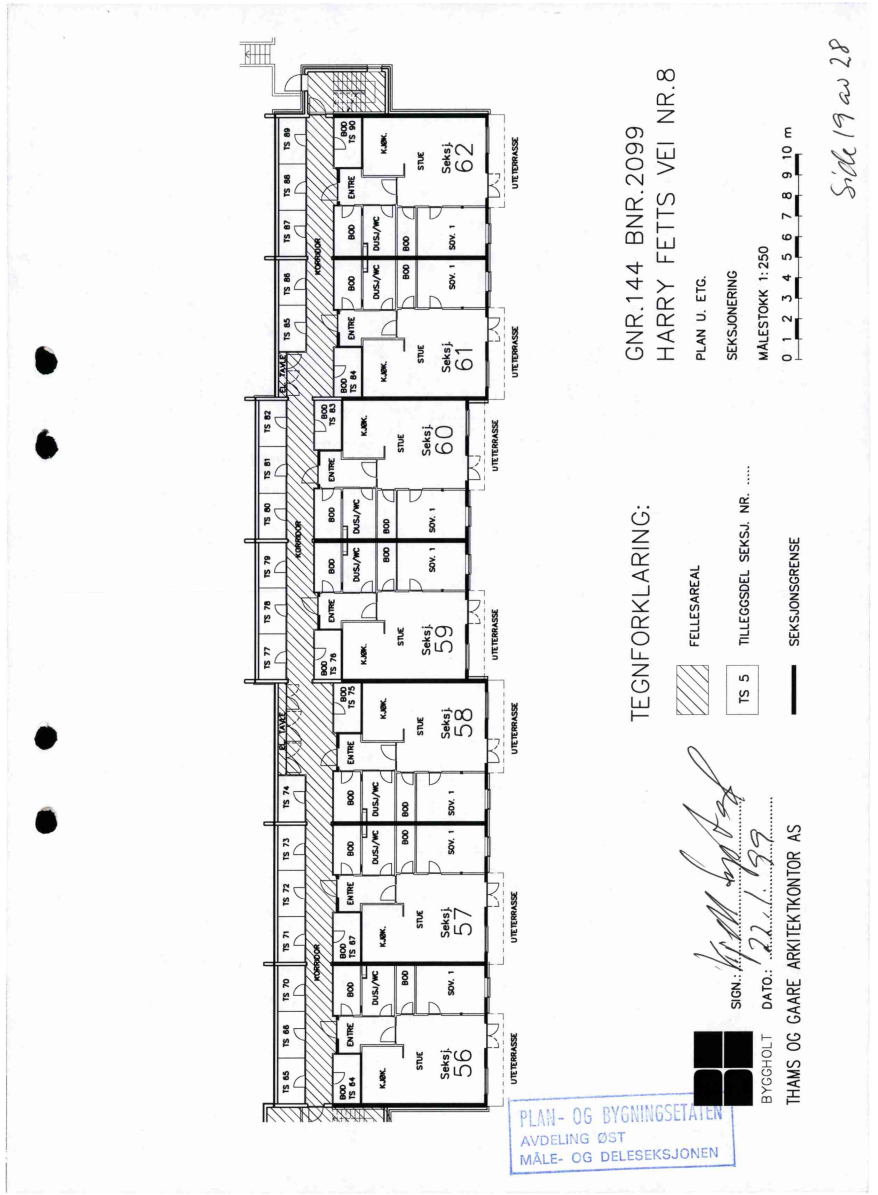
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



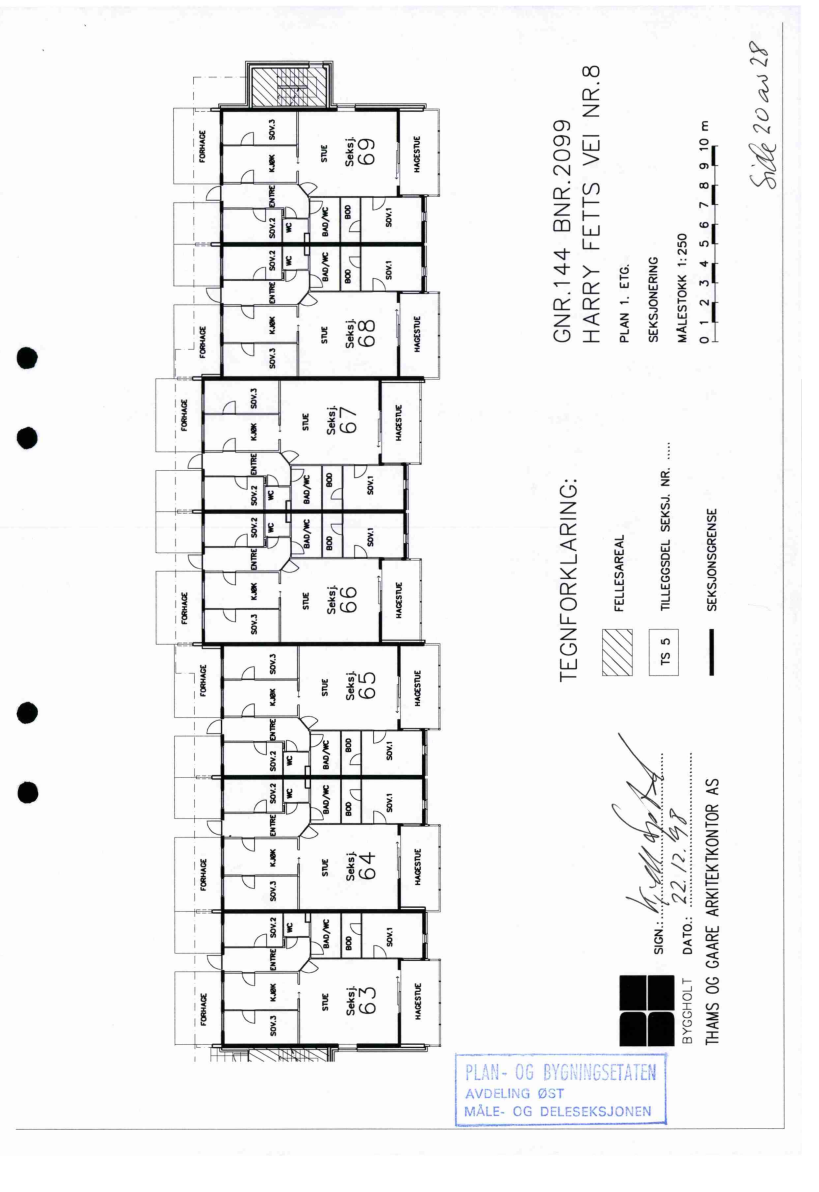

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.6
PLAN 3. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
Side 17 av 28
SIGN.:
DATO: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

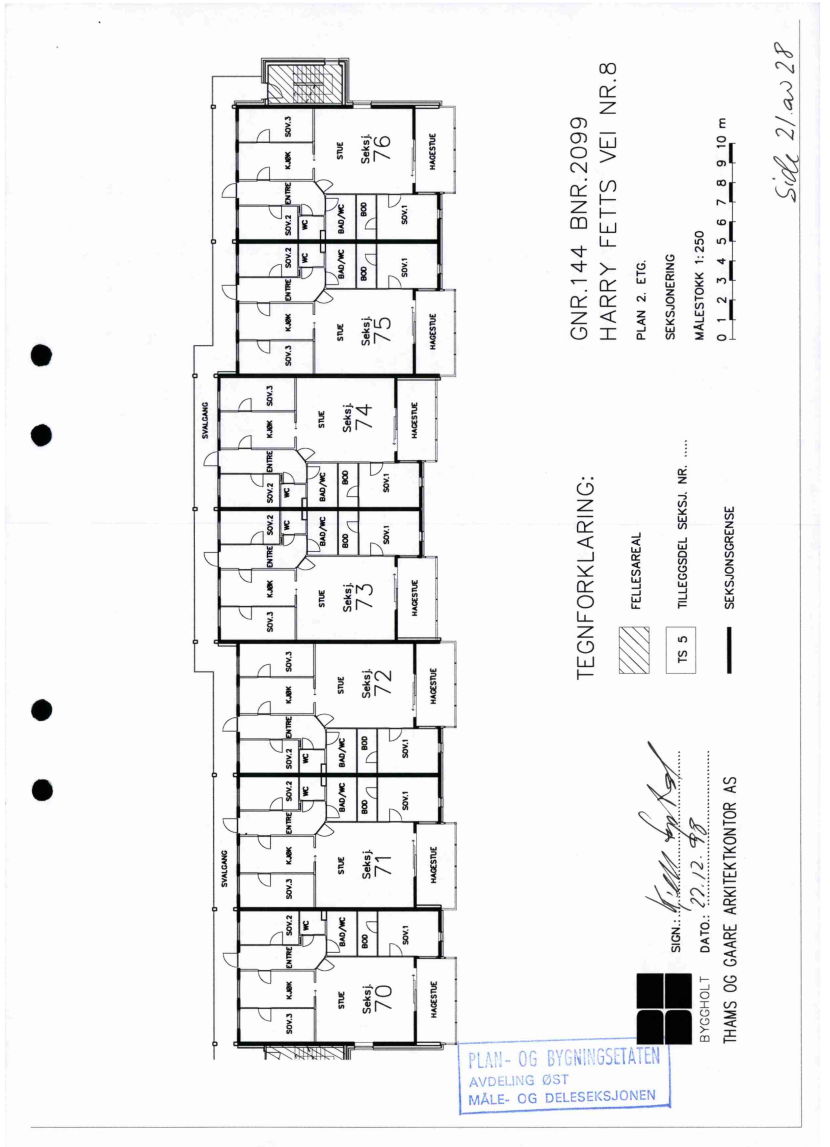

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.6
PLAN 4. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
Side 18 av 28
SIGN.:
DATO: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

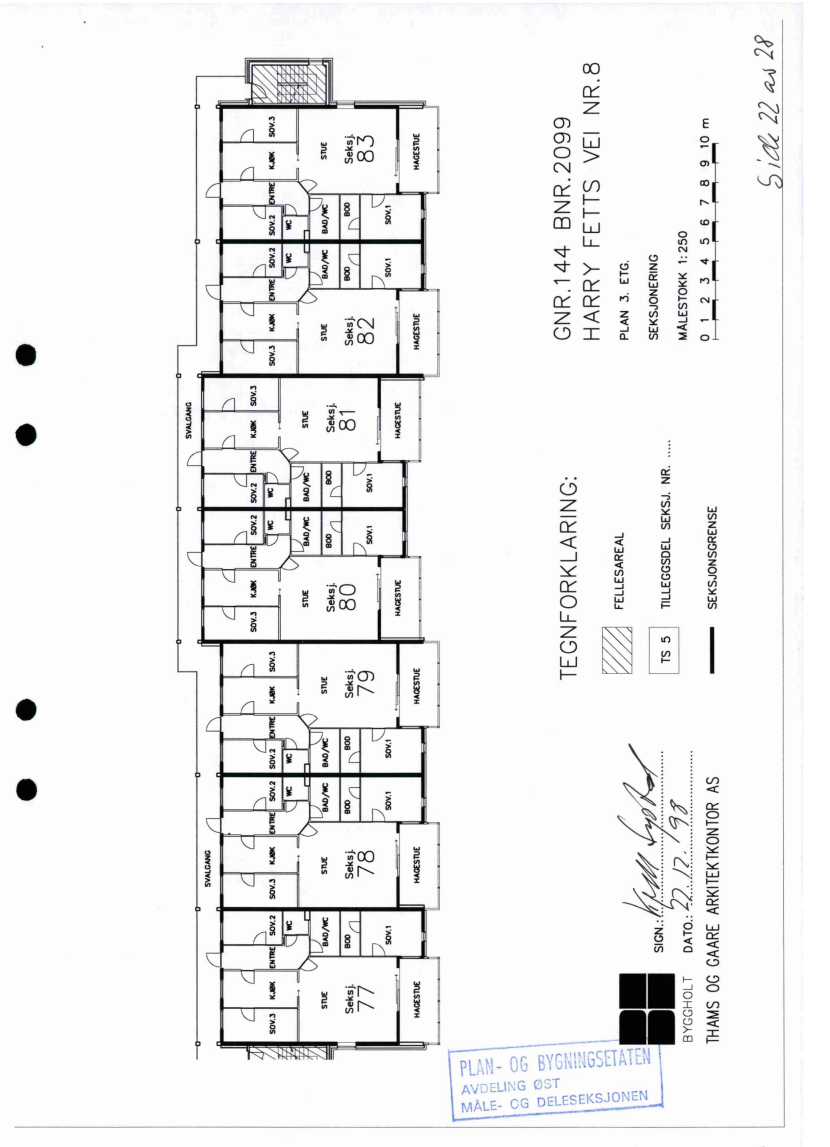
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30

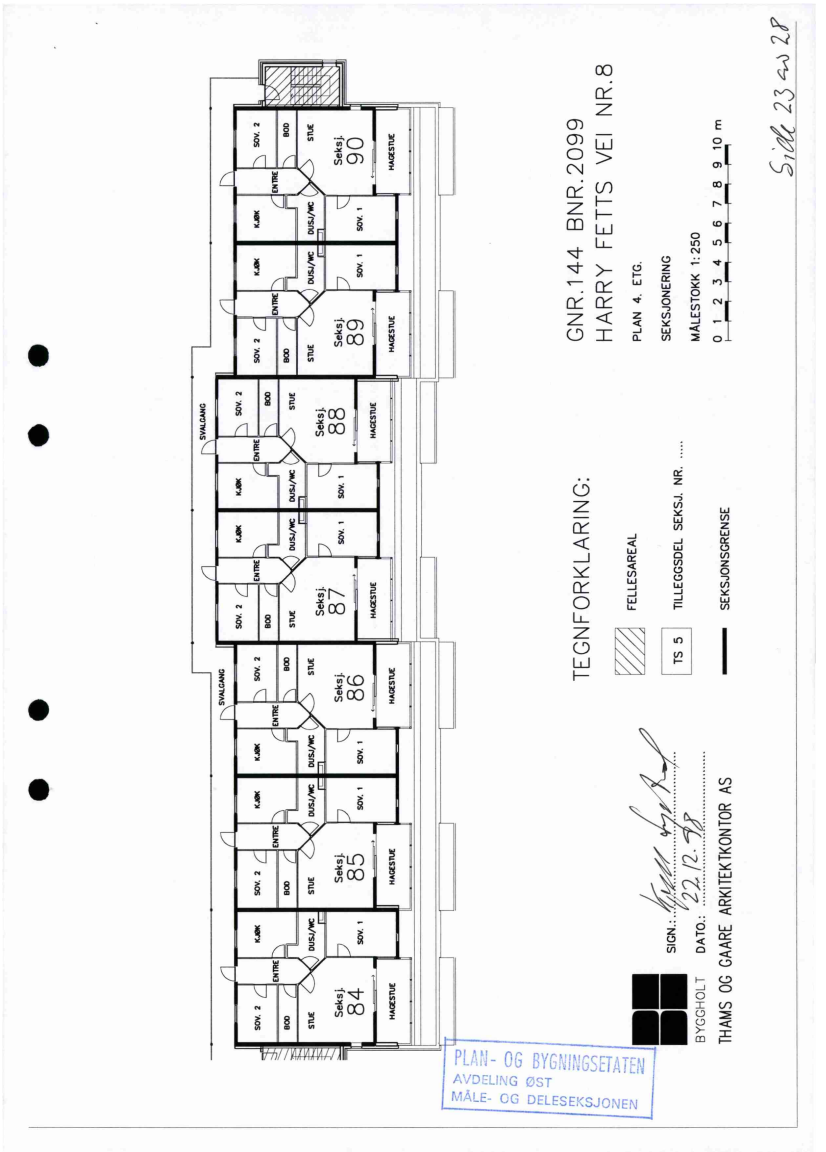


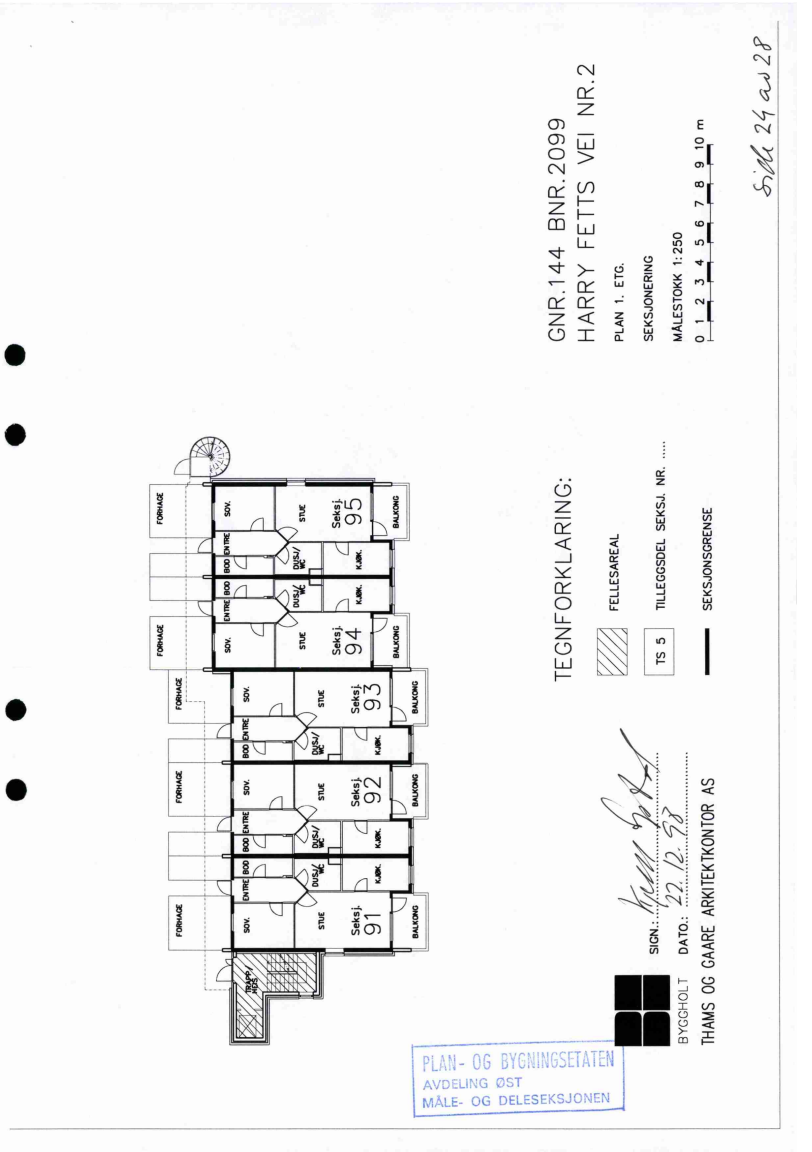
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



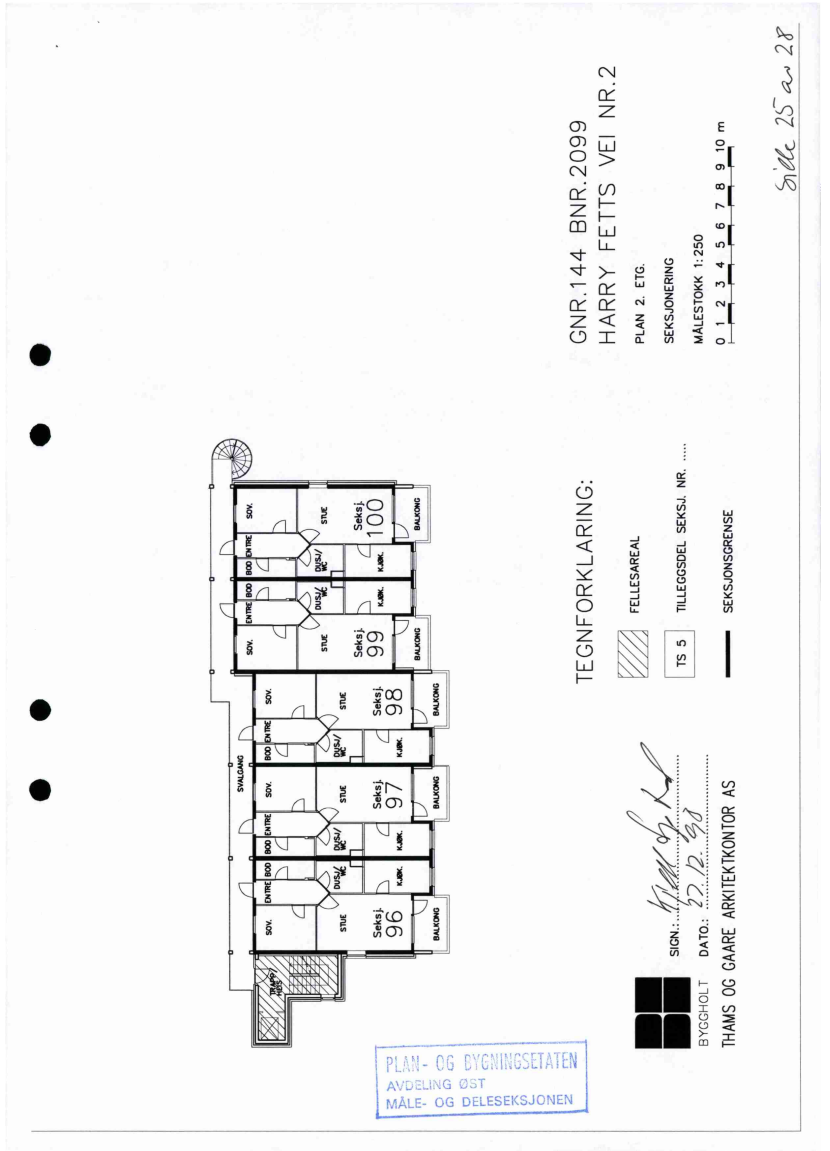

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.8
PLAN 2. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
Seksj 70
Seksj 71
Seksj 72
Seksj 73
Seksj 74
Seksj 75
Seksj 76
SVALGANG
STUE
KJØK
ENTRE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD/WC
WC
BOD
HAGESTUE
SIGN.:
DATO.: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Side 21 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.8
PLAN 3. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
Seksj 77
Seksj 78
Seksj 79
Seksj 80
Seksj 81
Seksj 82
Seksj 83
SVALGANG
STUE
KJØK
ENTRE
SOV.1
SOV.2
SOV.3
BAD/WC
WC
BOD
HAGESTUE
SIGN.:
DATO.: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Side 22 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

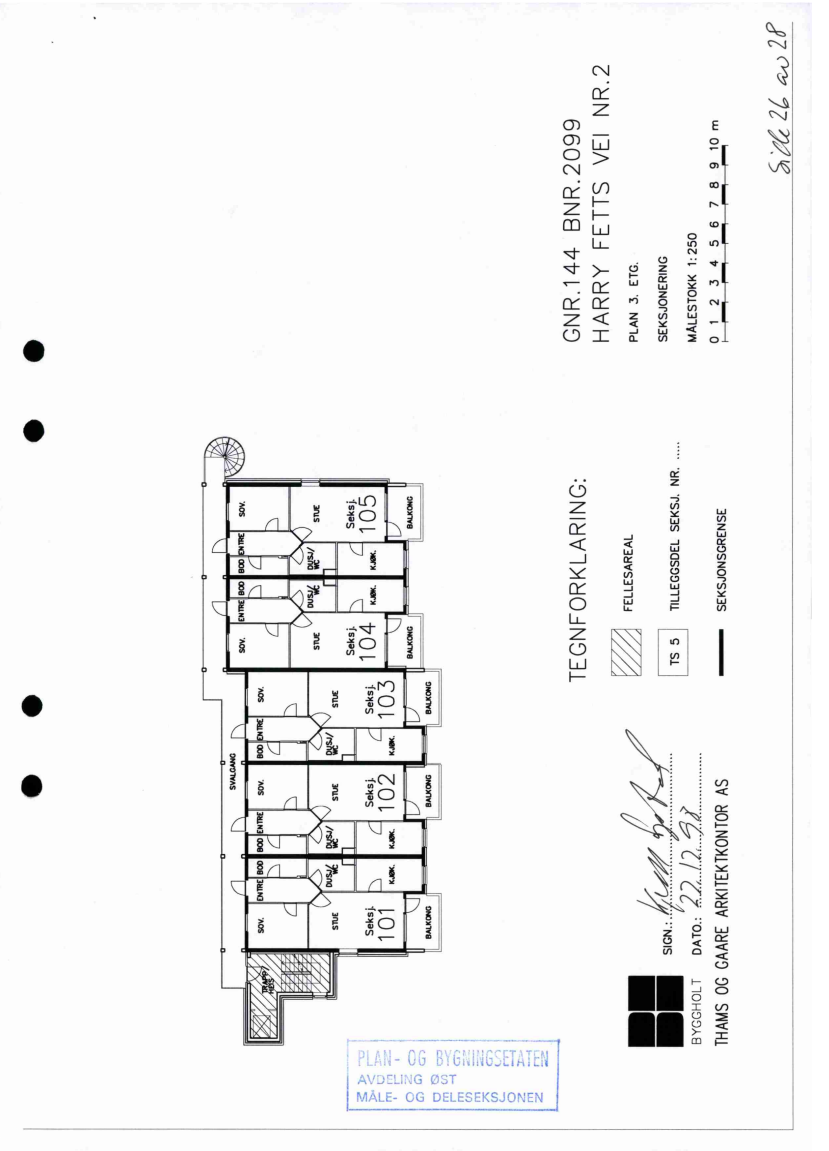

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.8
PLAN 4. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
SIGN.:
DATO.: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Side 23 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN


GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.2
PLAN 1. ETG.
SEKSJONERING
MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m
TEGNFORKLARING:
FELLESAREAL
TS 5
TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....
SEKSJONSGRENSE
SIGN.:
DATO.: 22.12.98
BYGGHOLT
THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS
Side 24 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

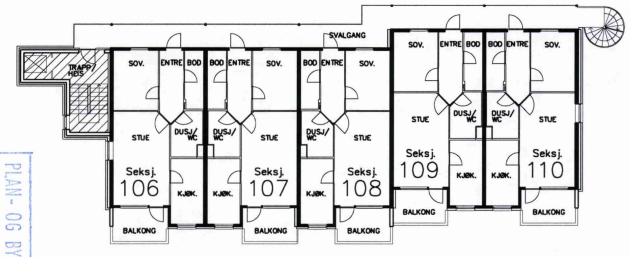
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TEGNFORKLARING:

FELLESAREAL

TS 5 TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....

SEKSJONSGRENSE

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.2

PLAN 4. ETG.

SEKSJONERING

MÅLESTOKK 1:250

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

BYGGHOLT

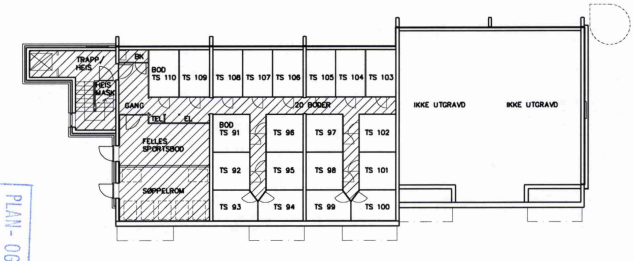
SIGN.: Kjell Gaare

DATO.: 22.12.98

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

Side 27 av 28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1999/9452/105
Attesteringstidspunkt 2025-09-09 14:30



PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

TEGNFORKLARING:

FELLESAREAL

TS 5 TILLEGGSDEL SEKSJ. NR. .....

SEKSJONSGRENSE

GNR.144 BNR.2099
HARRY FETTS VEI NR.2

PLAN U. ETG.

SEKSJONERING

MÅLESTOKK 1:250

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

BYGGHOLT

SIGN.: Kjell Gaare

DATO.: 22.12.98

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS

Side 28 av 28

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

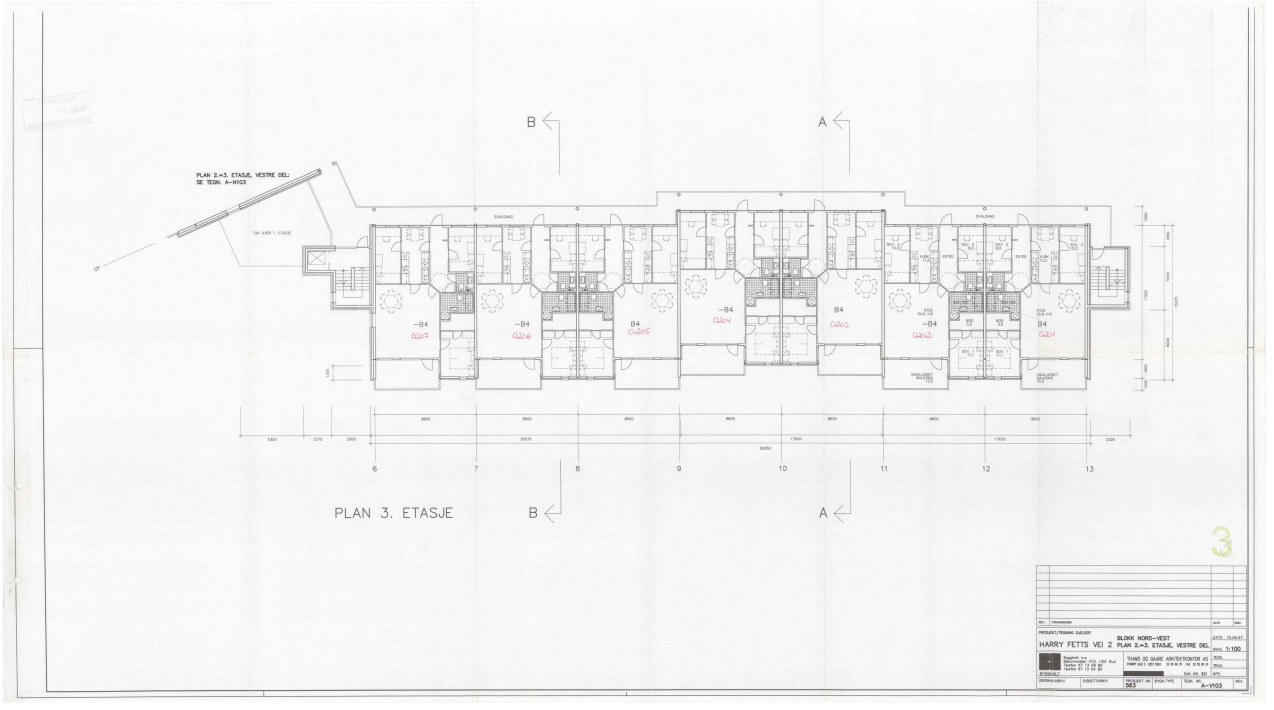
Følgebrev til leveranse

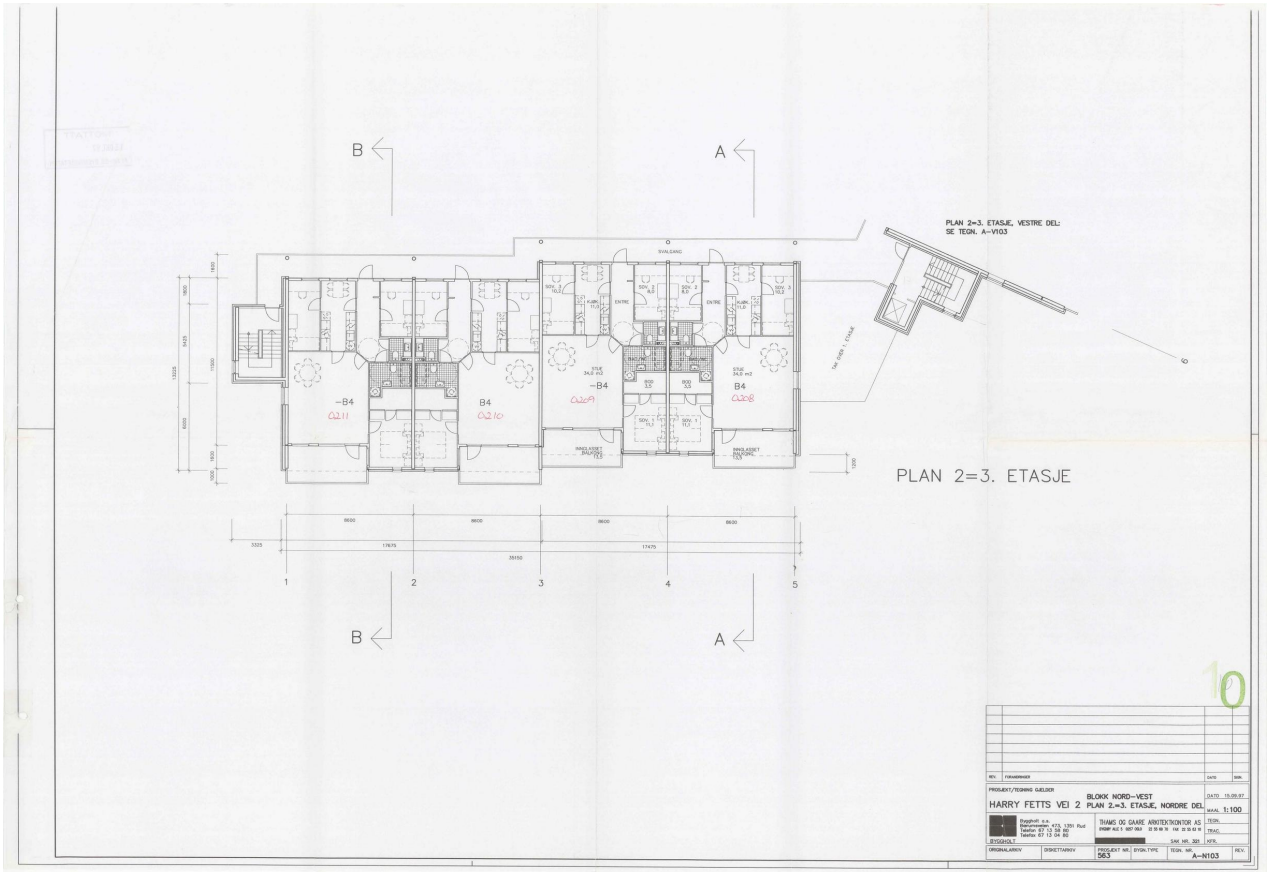
Ordrenummer:	203068
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	08.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARRY FETTS VEI 8
Postadresse:	0667 OSLO
Matrikkel:	0301-144/2099

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203068

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


B
A
PLAN 2.=3. ETASJE, VESTRE DEL:
SE TEGN. A-N103
SVALGANG
B4
A207
A206
A205
A204
A203
A202
A201
6
7
8
9
10
11
12
13
PLAN 3. ETASJE
3
BLOKK NORD–VEST
HARRY FETTS VEI 2 PLAN 2.=3. ETASJE, VESTRE DEL
THAMS OG GARE ARKITEKTKONTOR AS
A-V103



10

REV.	FORANDRINGER	DATO	SIGN.

PROSJEKT/TEGNING GJELDER

HARRY FETTS VEI 2 — BLOKK NORD–VEST — PLAN 2.=3. ETASJE, NORDRE DEL

DATO 15.09.97

MÅL 1:100

TEGN.

TRAC.

KFR.

Byggtrafi a.s. Rakkestadveien 4, 1701 Rud. Telefon 69 12 04 80. Telefax 69 12 04 80

THAMS OG GAARE ARKITEKTKONTOR AS. STORM ALLE 1 1607 OSLO. 22 55 69 70 FAX 22 55 63 11

BYGGHOLT

SAK NR. 320

ORIGINALARKIV	DISKETTARKIV	PROSJEKT NR.	BYGN.TYPE	TEGN. NR.	REV.
		563		A-N103	

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	203068
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	08.09.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HARRY FETTS VEI 8
Postadresse:	0667 OSLO
Matrikkel:	0301-144/2099

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 203068

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Harry Fetts vei Boligsameie
v/Erik Grundahl
Harry Fetts vei 4
0667 OSLO

Dato: 08 NOV. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199703800-46
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode:

Byggeplass:	HARRY FETTS VEI 6	Eiendom:	144/2099
Tiltakshaver:	Harry Fetts vei Boligsameie	Adresse:	v/Erik Grundahl, Harry Fetts vei 4, 0667 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor	Adresse:	Bygdøy Alle 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 06.10.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Bård H. Sydow, Byggholt AS, Bærumsveien 473, 1351 RUD

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Harry Fetts vei 8

Nabolaget Brynslia/Nordre Skøyen/Vestre Godlia - vurdert av 201 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	530 elever, 27 klasser	11 min 0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	579 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1071 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	763 elever, 40 klasser	17 min 1.3 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 4.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	8 min 4.4 km

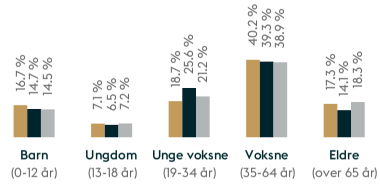
Offentlig transport

Rognerud	Linje 3N, 78A, 78B	2 min 0.2 km
Høyenhall	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	15 min 1.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	10 min 4.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 6.1 km

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturb...	60 barn	3 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 å...	70 barn	13 min 1 km
Husmannsplassen barnehage (1-5...	81 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynslia/Nordre Skøyen/Ve	3 653	1 644
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 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Østensjø skole	10 min
Manglerud idrettspark	14 min
EVO Bryn	3 min
Manglerud bad	14 min

«Det er et godt nabolag hvor man kan føle seg sikker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Gateparkering
Lett 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 20-0297/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Harry Fetts vei 8 0667 OSLO

Betegnelse: Gnr 144, bnr 2099, snr 72 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no