NORDVIK

Havnabakken 2A

1 soverom | 49 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Havnabakken 2A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
13	Om boligen
25	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
59	Vedlegg
65	Andre vedlegg
141	Kontaktinfo
144	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
147	Forbrukerinformasjon om budgivning
148	Budskjema

Salgsoppgave produsert 31.07.2026

Nøkkelinformasjon



Stor 2-roms med solrik veranda og hage | Peisovn | Alternativ planskisse med 2 sov | 19 m² boder | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**5 500 000,-**
Omkostninger	**142 740,-**
Totalpris	**5 808 982,-**
Fellesgjeld	**166 242,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 516,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

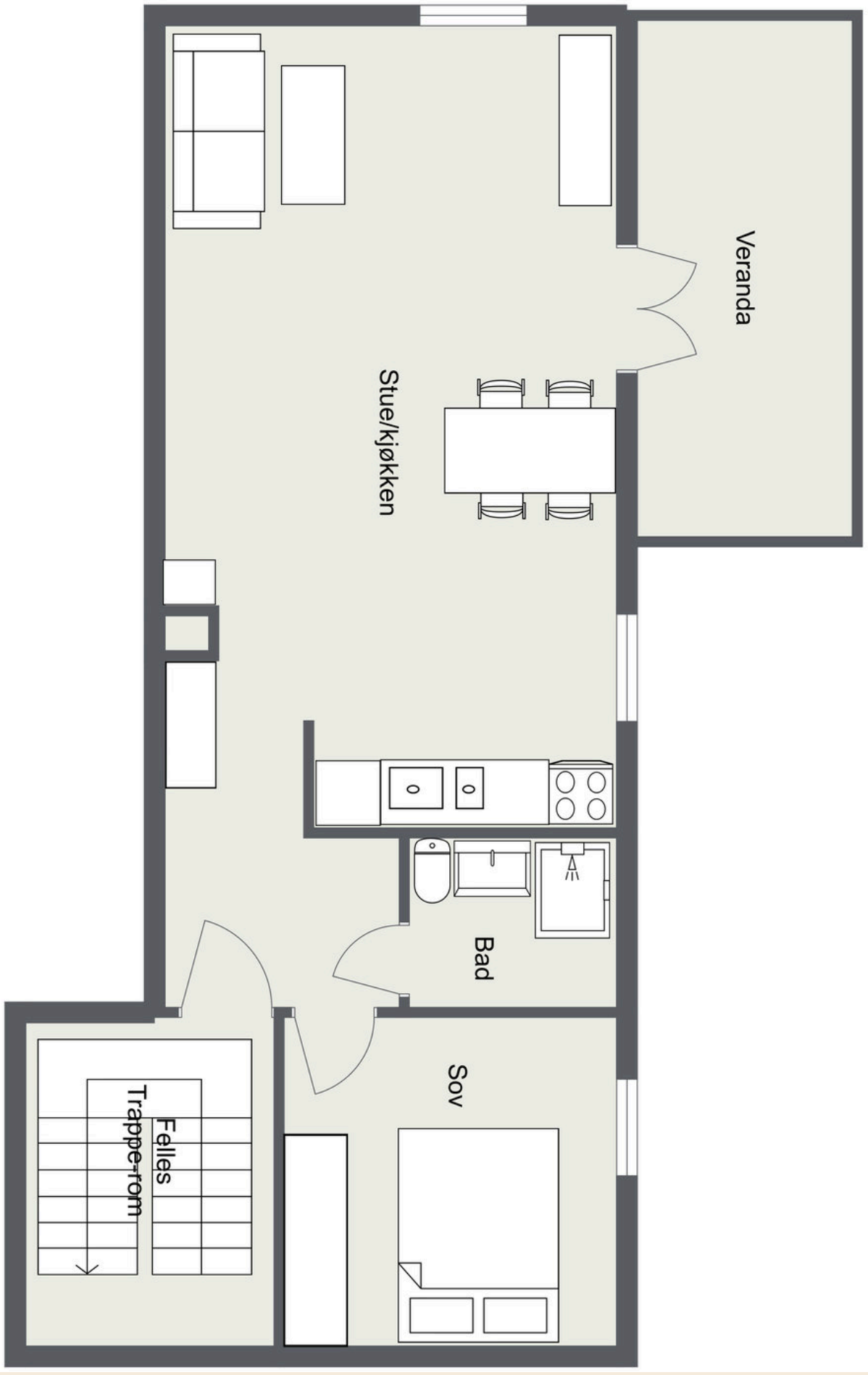
Velkommen til Havnabakken 2A! Lys og romslig selveier i firemannsbolig med attraktiv beliggenhet på Nordberg/Tåsen. Leiligheten byr på god planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, soverom, bad og utgang til en veranda. Leiligheten disponerer egen hageparsell med sol fra tidlig morgen til sen kveld som gir fine uteplasser gjennom sesongen.

Deler av boligen har et moderniseringsbehov og gir en flott mulighet til å skape et hjem tilpasset egne ønsker. Vedlagte alternativ planskisse viser et eksempel på hvordan leiligheten kan innredes med to soverom. Planskissen er kun ment som inspirasjon.

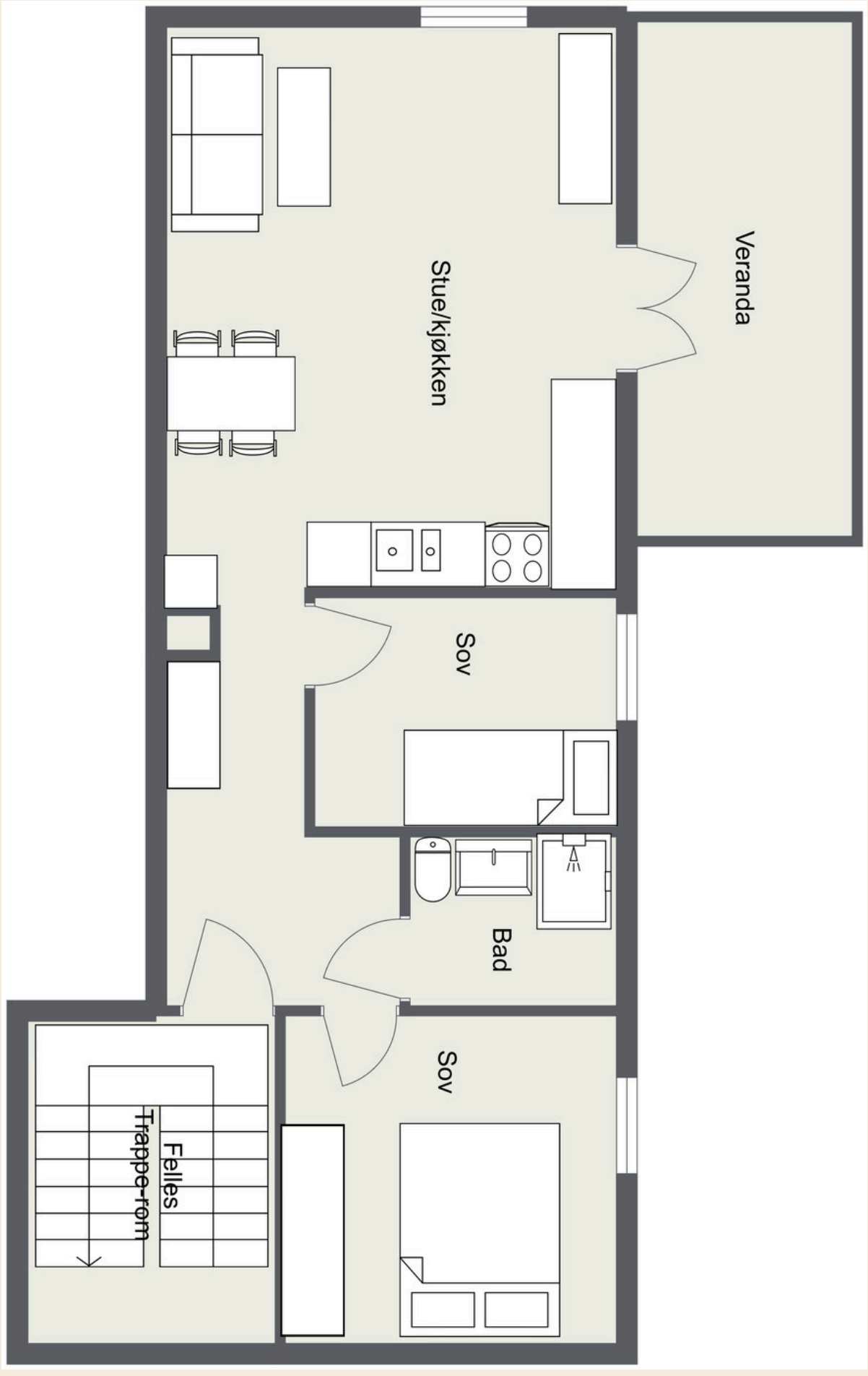
Leiligheten disponerer 19 m² bodareal i kjeller og på loft, samt 5 m2 utvendig bod i hagen. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til T-bane, butikker, skoler, barnehager og marka.

Dagens planløsning

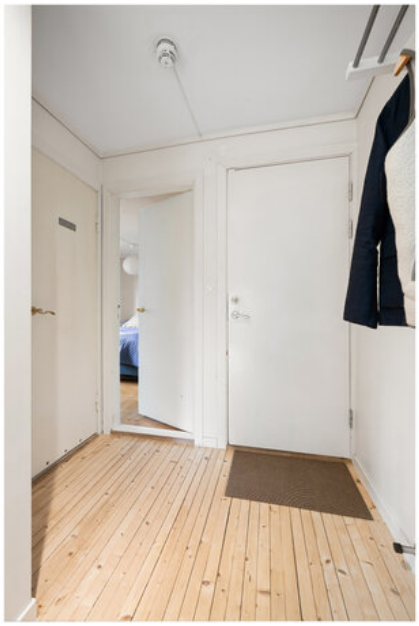
1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm



Illustrasjon for alternativ planløsning



Velkommen inn! Det er et nyslipt og lakkert originalt tregulv i alle rom, foruten bad og soverom.







Stor og romslig stue med downlights.

Leiligheten er malt i lyse og delikate farger. De store vindusflatene sørger for en naturlig og fin lyssetting i boligen.



Fra stuen har du direkte utgang via tofløyet balkongdør til den vestvendte balkongen.





Vestvendt terrasse på 8 kvm med trapp direkte ut til din egen hageparsell.

Dette er et nydelig sted å invitere venner og familie på besøk.



Tilbake inn i leiligheten. Den store åpne stue/ kjøkkendelen gjør det veldig enkelt å møblere til flere soner. Det er laget et forslag til en alternativ planløsning hvor kjøkken er flyttet lenger ut i stuen og etablert soverom 2 hvor dagens kjøkken står.





Dagens planløsning er åpen og lys. Det er i tillegg god plass til klesoppbevaring i gang.

Eldre, men velfungerende kjøkken. Hvitevarene vil følge salget.



Soverommet har god plass til en romslig dobbeltseng.





Medfølgende skyvedørsgarderobe.

Eldre bad med moderniseringsbehov. Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2025 slik at det ikke er direkte fuktbelastning på gulv.





Leiligheten ligger i en firemannsbolig som er en del av Østhorn boligsameie. Taket er nylig skiftet for denne firemannsboligen.





Sameiet har også fellesarealer med sittegrupper og lekeplass for både store og små.

Havnabakken byr på fine tur- og treningsmuligheter, og premierer det hele med en nydelig utsikt.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0148/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Havnabakken 2A, 0874 OSLO
Gnr 52, bnr 522, snr 1 i Oslo kommune

Selgere
Anne Hanshus
Kjetil Hanshus

Kjøpesum og omkostninger
5 500 000,- (Prisantydning)
166 242,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 666 242,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
141 650,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
142 740,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
155 740,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 808 982,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 821 982,- (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
1954

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Gang, Soverom, Kjøkken/ stue, Bad
Total BRA: 49 kvm.
TBA: 8 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 16 kvm. Boder i kjeller
Total BRA: 16 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Loft
Total BRA: 3 kvm.

Areal tilleggsbygninger
1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Uthus
Total BRA: 5 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.

Det gjøres oppmerksom på at de fleste seksjonene i sameiet har bygget ut kjellere og loftsarealer som tilleggsdeler til egne seksjoner. Dette fordrer at alle seksjonene innad i den aktuelle firemannsboligen samtykker til omfordeling og reseksjonering av fellesarealene før gitte utbygginger og reseksjonering gjennomføres. Konferer megler for ytterligere opplysninger.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har en lys og arealeffektiv planløsning med utgang til solrik veranda og direkte tilgang til egen hageparsell.

Den inneholder:

Entré/gang
Stue med åpen kjøkkenløsning
Soverom
Bad

Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller på totalt ca. 16 m², loftsbod på ca. 3 m² (ca. 20 m² gulvareal) samt en utvendig bod i hagen, ca. 5 m².

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1. VINDUER OG YTTERDØRER
Det er registrert slitte og harde tetningslister med begrenset funksjon, noe som kan medføre redusert tetthet. Det er registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, overflatebehandlingen er brutt ned og fuktpåvirkning kan forekomme; økt vedlikeholdsbehov og utbedring anbefales. Det orienteres forøvrig om at vinduer er del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

- 4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER
Riss og sprekker i fliser/fuger samt mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og redusert tetthet og økt fuktbelastning vurderes som konsekvens.

- 4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR
Det er registrert eldre sanitærutstyr (servant og gulvstående toalett) i badets sanitær- og røranlegg med tilstandsgrad TG2. Dette er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

- 5. KJØKKEN
Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Dette vurderes å medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid for enkelte komponenter. Videre oppfølging og utbedring anbefales.

- 6.1 VVS-INSTALLASJONER
Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav ikke kan verifiseres, og anleggets tilstand vurderes som usikker. Vann- og avløpsinstallasjonene er vurdert som eldre uten registrerte avvik ved befaring; økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og behov for videre oppfølging anbefales.

- 6.2 VARMTVANNSBEREDER
Varmtvannsberederen (OSO), installert 1993, vurderes som eldre med usikker fremtidig funksjon. Økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid vurderes, og videre oppfølging anbefales.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- 4.1.2 BAD - GULV
Flislagt gulv er registrert med tilstandsgrad TG3. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering medfører en usikker tilstand for slukets funksjon og tetthet. Motfall/manglende fall, utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel og slitte fuger er registrert, og redusert avrenning, økt fuktbelastning og redusert tetthet vurderes; tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

- 4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT
Membranløsningen er ukjent, og det er beskrevet at tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand ved aldring, hvilket gir redusert funksjon og usikker tilstand. Renoveringsår er 1993 og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører manglende mulighet for verifisering; videre undersøkelser anbefales og tiltak bør vurderes.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 99 cm). Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Spalte mellom rekkverk mer enn 20mm og medfører dermed klatrefare.

Parkering
Hovedsakelig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Enkelte naboer har parkert utenfor boligen og etablert ladeplasser. Det er ikke laget noen avtaler i vedtektene i sameiet vedr. dette og styret opplyser at de holder på å rydde opp i nevnte forhold.

Sameiet har i tillegg 3 garasjeplasser i hver av de to vaskeribygningene (til sammen 6 plasser). Garasjeplasser tildeles for 3 år av gangen etter loddtrekning på sameiermøtet annet hvert år (se egne regler som vedlegg til husordensreglene).

Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av leie av garasje etter gjeldende priser.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble generelt pusset opp i 2009 med nye overflater og downlights. I tillegg er gulvet nyslipt og lakkert sommeren 2026.
Utebod ble oppført i 2018.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Dusjkabinett installert i 2010 og byttet 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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparert råteskade i tak og Skiftet ut taktstein i 2026. Arbeidet er administrert av styret i sameiet.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert downlights og skiftet kontakter i stue. Vi kan ikke se at vi har samsvarserklæring på arbeidet.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Dusjkabinett ble installert i 2010 da det var usikkerhet relatert til membran. Dusjkabinettet ble byttet ut i 2025. Bad bør rehabiliteres for å oppnå tidsmessig standard.

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Taket mot loft er rehabilitert våren 2026

- 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.
Ja
Beskriv: Det har vært observert rotter i sameiet noe som håndteres av styret i sameiet.

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vil måle opp leiligheten i forbindelse med tilstandsrapport.

- 30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Sameiet vedtar en vedlikeholdsplan på årsmøtet hvert år og denne vil kunne påvirke husleien.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen er oppført i det oppgitte byggeåret. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon. Vinduer i boligen er oppgitt å ha alder i henhold til faktalisten.

Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVSanlegget består av rørtyper i kobber og plast, samt en varmtvannsbereder av merke Oso. Det elektriske anlegget er skjult og har totalt 11 sikringer.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Strøm
- Vedovn

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. 11 396 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 516,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Utvendig vedlikehold
- Vinduer
- TV/Bredbånd
- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Renovasjon
- Sameiets lån
- Drift av sameiet

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

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 418 000,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 5 672 000,- pr. 2026
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
TV/Bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Østhorn boligsameie, orgnr. 975506428

Om sameiet
Sameiet Østhorn Boligsameie bestående av 61 seksjoner (firemannsboliger og rekkehusseksjoner).

Østhorn Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506428, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse: Nordbergveien 33 + Havnabakken 2-14.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vedlikehold av sameiets bygningsmasse:
Styret har den siste perioden fortsatt den påbegynte kartleggingen av vedlikeholdsbehovet i sameiet. Det er blant annet tatt utgangspunkt i de tekniske rapportene som sameiet allerede har hatt tilgjengelig, og i tillegg har det blitt engasjert en takstmann for mer spesifikk utredning knyttet til sameiets fasader/kledning og fukt for hvert hus.

Styret har også henvendt seg til beboerne med forespørsel om å besvare en «undersøkelse» knyttet til de enkelte seksjoners tilstand innvendig hva gjelder ventilasjon, isolasjon, vindusbytte, mv. Styret planlegger på denne bakgrunn å utarbeide et «ark»/dokument for hvert hus der all informasjon om huset skal legges. Dette vil bidra til at de fremtidige styrene i sameiene og seksjonseierne selv skal ha en god oversikt over status.

Styret besitter nå mye og viktig informasjon som grunnlag for avgjørelsene og prioriteringslisten knyttet til vedlikehold av bygningsmassen i årene fremover. Styret har i forlengelsen av denne kunnskapen besluttet en langsiktig vedlikeholdsplan som et utgangspunkt for de valgene/vurderingene som må tas i fremtiden.

Vedlikeholdsplanen presenteres på årsmøtet, se for øvrig sak innmeldt til behandling for årsmøtet. Merk imidlertid at dagens vedlikeholdsbehov for de enkelte byggene varierer tidvis mye og flere steder kun har enkelte fellestrekk/hovedbehov. Dette innebærer at en helhetlig vedlikeholdsplan som tar høyde for alle variasjonene er vanskelig å utarbeide. Det vil dermed kunne oppstå uforutsette forhold og eksempelvis faktaendringer, mv. som kan innebære at større eller mindre avvik fra vedlikeholdsplanen vil forekomme.

Økning/endringer i felleskostnader:
Som beskrevet i styrets årsrapport fra forrige styreperiode, har sameiets felleskostnader stått nærmest uendret i mange år og delvis vært innkrevd på galt grunnlag. Det sittende styret har tatt tak i dette og forsøkt å rydde opp i hvordan felleskostnadene bør/må økes for å bedre likviditeten, herunder å gjøre innkrevingen i henhold til brøk og for øvrig på en rettferdig måte.

Ved oppdatering i felleskostnadene fra og med januar 2024 har dette etter styrets oppfatning blitt ryddet opp i så godt det lar seg gjøre basert på de forutsetningene som ligger til grunn i sameiet (det vil si med firemannsboliger som ikke er reseksjonert ihht korrekt areal). Se for øvrig sak innmeldt til behandling for årsmøtet, som styret stiller seg bak. Denne beslutningen resulterte i at styret har hatt kapasitet til å jobbe med andre større saker for sameiet.

Utredning/vurdering av sameiets bruksrettigheter knyttet til uteareal og biloppstillingsplass/parkering:
En annen større sak som styret har jobbet med er en utredning knyttet til seksjonseiernes bruksrettigheter i sameiet (grøntarealene/hagene, biloppstillingsplass, mv). Styret oppfatter det slik at tidligere praksis er noe uklar med tanke på hvor «grensene» for de enkelte hageflekkene går og hvordan praksisen har vært gjennom årene. Dette bringer med seg uforutsigbarhet naboene imellom og ved videresalg av seksjonene. Som beskrevet på informasjonsposten på Vibbo har hensikten til styret bak dette arbeidet ikke vært å rokke ved en allerede etablert tilstand. Snarere har styrets ønske vært å forsøke å få til en noe mer forutsigbar situasjon med et kart over uteområdene som alle eller de fleste seksjonseierne kan være enige i. Oppnår man dette vil det etter styrets vurdering bidra til langt enklere salgsprossesser både i forkant av salg, men særlig i etterkant når hagen tas i bruk av ny eier. At grensene er klare vil også lette ansvarsfordelingen knyttet til vedlikehold og oppgradering, etablering av platting, trapp, bod, hekk, blomsterbed, mv. Også i denne saken takker styret for jobben som seksjonseierne har gjort ved å gå sammen og gitt styret et samlet tilbakemelding fra hvert bygg. Tilbakemeldingene fra seksjonseierne viser at den klare majoriteten av seksjonseierne i sameiet er enige om hvor grensen for «sin» hage går. Styret bemerker at dette er positivt, ettersom risikoen for konflikter ved salg i de fleste tilfellene vil være liten. Eksklusive bruksrettigheter må vedtas av årsmøtet, og ifølge loven må dessuten vedkommende seksjonseier som skal få utvidet eller innskrenket en etablert eksklusiv bruksrett gi sitt samtykke. På denne bakgrunn fremlegger styret et forslag om å tilføye ordet «eksklusiv» i vedtektenes § 2, herunder at det inntas et kart som vedlegg til vedtektene som viser hvor grensene går. Merk at kartet som viser grensene kun vil være bindende for seksjonseierne som gir sitt skriftlige samtykke til kartet og grensen som er påtegnet.

Innhenting av samtykke fra den enkelte vil styret sørge for i løpet av den neste styreperioden. Styret vil også fortsette å jobbe mot målet om at det kan oppnås en enighet blant samtlige av seksjonseierne om hvor grensene skal gå. Styret understreker at enighet om hvor grensene går vil være en fordel for samtlige av seksjonseierne i sameiet og mest sannsynlig ha en verdiøkende effekt ved salg. Når det gjelder fordeling/rettigheter til parkeringsplasser er dette også en større jobb som styret foreløpig ikke har hatt kapasitet til å jobbe med. Styret vil imidlertid forsøke å ta tak i dette ved neste styreperiode.

Selskapet er i en prosess med reseksjonering. Ved en eventuell gjennomført reseksjonering vil fordelingsnøkkelen endre seg, således vil fordelingen av lånet også endre seg.

Fordeling av hageparseller med hagekart ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte januar 2026. Se vedlegg.

Det har med årene blitt vanlig at seksjonene i firemannsboligene har trapp ned til utearealet. For å få utgang direkte til den delen av hagen som seksjonen disponerer, ønskes ny trapp ut på langsiden av huset, tilsvarende som er etablert i nr 4a. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen og det forutsettes at

slik dispensasjonssøknad blir sendt til Plan& bygg for alle endringene som krever dette.

Forslag til vedtak:
Ekstraordinært årsmøte godkjenner at det kan etableres en balkongdør og trapp ned til hagen, samt at det kan settes inn et større rømningsvindu i kjelleren. Forslaget ble vedtatt

Sameiet planlegger i årene som kommer et betydelig vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen, og det er bevilget lån med opptill 10MNOK i ramme, hvor alt ikke er tatt ut. Det er i 2026 tatt ut ca. 3.5MNOK.

Informasjon fra styret:
Østhorn boligsameie ble etablert i 1954/55. Bygningsmassen, samt vann- og avløpsrør, er av eldre dato, og sameiet arbeider med løpende vedlikehold og rehabilitering etter behov. Et større vedlikeholdsprosjekt er nylig avsluttet, hvor blant annet taket på bygg 2A er skiftet.

Styret opplyser at det vil være behov for å øke felleskostnadene i årene som kommer for å finansiere videre rehabiliteringsarbeider. Det arbeides samtidig for å begrense økningene mest mulig. Det kan også bli aktuelt med en engangsinnbetaling i forbindelse med maling av sameiets bygningsmasse.

Det opplyses videre at seksjon 1 ikke kan utvides tilsvarende løsningene som finnes i de øvrige firemannsboligene i sameiet. Bygningene har begrenset lydisolering, og styret anbefaler derfor at det vurderes ekstra lydisolering ved eventuell oppussing av leiligheten.

Vedlikehold av utebod er seksjonseiers ansvar. Styret arbeider også med å utarbeide nye retningslinjer for bruk av egen hageparsell.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 166 242,-pr. 30.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208419374
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 6 941 988,00
Innfrielsesdato: 30.01.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208652133
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 5 953 029,00
Innfrielsesdato: 30.09.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Sameiet er ikke med i en sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 4 080 157,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold:

- Drift/vedlikehold bygninger -3 848 277
- Drift/vedlikehold VVS -1 223 938
- Drift/vedlikehold brannsikring -103 048
- Egenandel forsikring -12 000
- Kostnader dugnader -1 004

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -5 188 266

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 446 771,-

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
Utvendige boder som er satt opp av de enkelte seksjonseiere hviler vedlikeholdsansvaret for den aktuelle boden på seksjonseier som har ført opp bod. Ansvaret for renhold og vedlikehold av fellesanlegg i og omkring hvert enkelt hus, påhviler husets beboere, og bør gjennomføres etter dugnadsplan og i dugnadsånd. Således skal snømåking, maling, skifting av lyspærer etc. fordeles slik at ingen blir urimelig belastet.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret og fjerne alle ekskrementer.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 58023744

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 740 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Havnabakken er et attraktivt og veletablert boligområde på Nordberg/Tåsen, kjent for sine grønne omgivelser, familievennlige miljø og gode bokvalitet. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse og firemannsboliger med luftige fellesarealer og god avstand mellom byggene.

Fra boligen er det kort vei til dagligvarebutikk, servicetilbud, treningssenter og hyggelige caféer. Tåsen senter, Ullevål stadion, Nydalen og Storo ligger alle innen kort avstand og byr på et bredt utvalg av butikker, restauranter og øvrige servicetilbud.

For den turglade ligger Nordmarka like i nærheten med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Om sommeren finner du et stort nettverk av turstier og sykkeltraseer, mens vinteren byr på preparerte skiløyper i umiddelbar nærhet.

Området er svært godt tilrettelagt for barnefamilier med flere populære barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Tåsen skole, Korsvoll skole og Nordberg skole.

Kollektivtilbudet er meget godt. T-banestasjonen på Tåsen ligger kun få minutters gange fra boligen og gir rask forbindelse til Nydalen, Majorstuen og Oslo sentrum. I tillegg går flere busslinjer i området, og med bil er det enkel adkomst til Ring 3 og resten av byen.

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Østhorn, linje 5, gangavstand på 4 min.
Buss: Tåsen senter i Kaj Munks vei, linje FB3, 23, 24 og 25.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30 og R31, gangavstand på 19 min.
Trikk: Rikshospitalet, linje 17 og 18, 5 min med bil.

Skoler og barnehager
Tåsen Skoles barnehage, gangavstand på 3 min.
Rektorhaugen Kanvas-barnehage, gangavstand på 9 min.
Nydalen barnehage, gangavstand på 11 min.
Boligen sogner til Tåsen skole, med en gangavstand på 3 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Nordberg skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24-04-1963.

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.

Det er avvik fra byggemeldte tegninger:
Vegg mellom stue/entre/kjøkken er revet og gjort til en åpen løsning.

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 bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsene i S-4146. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Havnabakken 2 B - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202514903. Siste dok. 08.01.2026

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/52/522/1:
11.12.1984 - Dokumentnr: 63683 - Erklæring/avtale
PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER
90% AV D.E LÅNEVERDI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:522 Snr:1 F
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2003 - Dokumentnr: 11003 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.2026 - Dokumentnr: 744381 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

11.12.1984 - Dokumentnr: 63683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/6194
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

14.07.2011 - Dokumentnr: 557142 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/6481

11.11.2015 - Dokumentnr: 1052631 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/6507
Deler av fellesareal tillegges seksjon 56.

15.09.2016 - Dokumentnr: 839281 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/6528

09.06.2017 - Dokumentnr: 609027 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 85/6584
Endring av tilleggsdel
Endring av sameiebrøk

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 996,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 2 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (honorar for visninger kan ikke faktureres over kr. 12.000,- uansett antall) per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade, direkte faktureres, ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport, direkte faktureres, ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 141 896,- 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 1. august 2026

Ansvarlig megler
Martin H. Vosgraff, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95724674

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Havnabakken 2A

Nabolaget Tåsen - vurdert av 91 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Tåsen skole (1-7 kl.)	644 elever, 28 klasser	3 min 0.2 km
Berg skole (1-7 kl.)	401 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Korsvoll skole (1-7 kl.)	604 elever, 25 klasser	18 min 1.4 km
Nordberg skole (8-10 kl.)	463 elever, 27 klasser	20 min 1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	19 min 1.7 km
Nydalen videregående skole	960 elever	15 min 1.3 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km

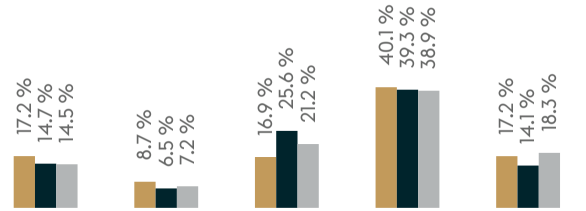
Offentlig transport

Østhorn	Linje 5	4 min 0.3 km
Tåsen senter i Kaj Munks vei	Linje FB3, 23, 24, 25	5 min 0.4 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	19 min 1.7 km
Rikshospitalet	Linje 17, 18	5 min 2.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.3 km

Barnehager

Tåsen Skoles barnehage (1-5 år...	27 barn	3 min 0.2 km
Rektorhaugen Kanvas-barnehage ...	96 barn	9 min 0.8 km
Nydalen barnehage (1-5 år)	32 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen	1 016	471
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Sykkel

Sport

Månejordet balløkke	3 min
Tåsen skole	4 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	5 min
SATS Ullevaal Stadion	14 min

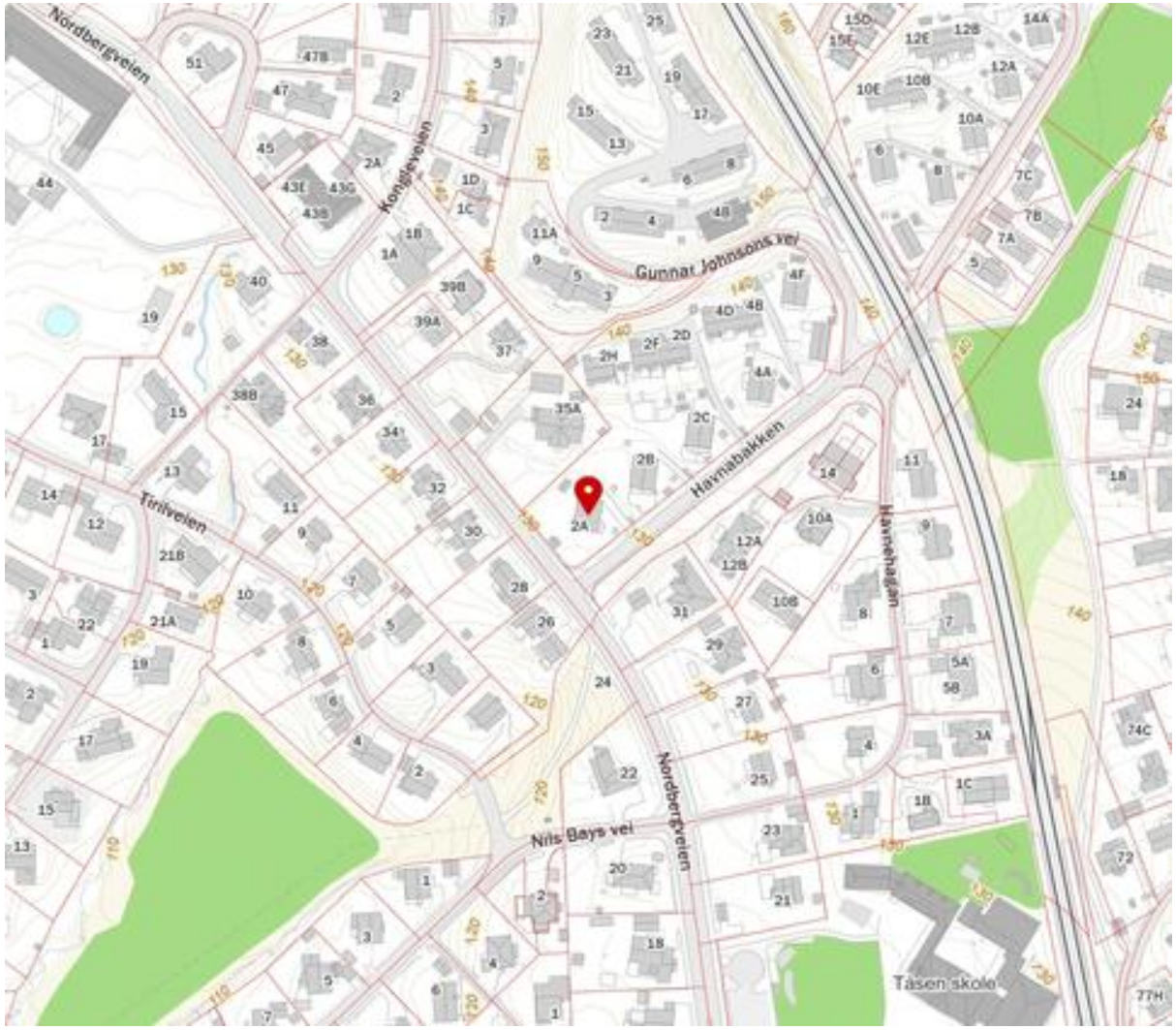
«Mange hyggelige mennesker»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Støynivået
Lite støynivå 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 2026

Tilstandsrapport

Skann for mer info og kontakt takstmann

Leilighet

Havnabakken 2A
0874 Oslo

Oslo Kommune

Gnr. 52, **Bnr.** 522

Total BRA	Antall soverom	Antall våtrom	Antall kjøkken
68 m²	**1**	**1**	**1**

TG 0	TG 1	TG 2	TG 3	TG IU
Ingen avvik	Mindre avvik	Vesentlige avvik	Alvorlige avvik	Ikke undersøkt
0	**3**	**4**	**1**	**0**

Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann
befar.io

BMTF

Befaringsdato : **07/07/2026** Rapportdato : **22/07/2026**

Rapporten er bygget med **befar.io**

Formål med rapporten

Denne tilstandsrapporten beskriver boligens tekniske tilstand på befaringstidspunktet. Rapporten viser observerte avvik, tegn på avvik eller forhold som kan medføre økt risiko for skade eller funksjonssvikt.

Formålet er å gi et tydelig, nøkternt og forståelig beslutningsgrunnlag ved boligghandel.

Rammeverk og standarder

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Vurdering av bygningsdeler og fastsettelse av tilstandsgrader er utført med utgangspunkt i **NS 3600:2025**. Standarden angir prinsipper for undersøkelsesnivå, vurdering av avvik og bruk av tilstandsgrader.

Arealopplysninger er utarbeidet i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

Godkjent rapport – virkning

En tilstandsrapport regnes som godkjent når den oppfyller kravene i forskriften.
Forhold som er tydelig beskrevet i en godkjent rapport, anses som kjent for kjøper.

Undersøkelsesmetode og tilgjengelighet

Undersøkelsen er basert på det som var synlig og tilgjengelig på befaringstidspunktet, og er gjennomført uten inngrep i konstruksjoner eller demontering av bygningsdeler.

Den bygningssakkyndige flytter på tepper, møbler og annet inventar når dette er nødvendig for å få tilgang til rom eller bygningsdeler som skal undersøkes.

Dette gjelder ikke for særlig tunge møbler eller inventar når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger forhold som gir grunn til å anta at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Bygningsdeler eller flater som ikke kunne undersøkes fullt ut, er opplyst i rapporten. Slike forhold er enten vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner eller gitt tilstandsgrad TG IU (ikke undersøkt), med forklaring på årsaken.

Begrensninger og skjulte forhold

Rapporten reduserer risiko for uforutsette forhold, men kan ikke utelukke skjulte feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved denne typen undersøkelse.

Dokumentasjon fra eier

Den bygningssakkyndige har ettersprurt og vurdert dokumentasjon som er fremlagt av eier på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon inngår som en del av vurderingsgrunnlaget, men erstatter ikke den visuelle og tekniske undersøkelsen.

Der relevant dokumentasjon ikke er fremlagt, er dette opplyst i rapporten. Manglende dokumentasjon kan medføre økt usikkerhet knyttet til utførelse, alder eller vedlikehold, og kan ha betydning for valg av tilstandsgrad.

Risikokonstruksjoner

Enkelte bygningsdeler er erfaringsmessig mer utsatt for slitasje, fuktbelastning og skader enn andre. Slike bygningsdeler omtales som risikokonstruksjoner.

Vurdering av risikokonstruksjoner er basert på observerbare forhold, tilgjengelighet, alder, konstruksjonsoppbygging og fremlagt dokumentasjon.

Rapportens gyldighet
Tilstandsrapporten er gyldig i **12 måneder fra befaringsdato.**

Uavhengighet
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten økonomiske bindinger til partene i bolighandelen.

FORKLARING AV TILSTANDSGRADER (TG)

Tilstandsgrader beskriver nivået av avvik, risiko og behov for oppfølging for bygningsdeler og installasjoner basert på visuell kontroll og tilgjengelige undersøkelser i henhold til forskrift til avhendingsloven og NS 3600.

TG 0 Ingen registrerte avvik

Det er ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringstidspunktet. TG 0 innebærer ikke garanti for fremtidig tilstand.

Kjennetegn kan være:

- Ingen synlige tegn til slitasje, skade eller svikt
- Utførelse fremstår fagmessig korrekt
- Funksjon vurderes som tilfredsstillende ved kontrolltidspunktet
- Ingen merknader basert på tilgjengelig dokumentasjon og inspeksjon

TG 1 Mindre avvik

Bygningsdelen har mindre avvik eller slitasje som er normalt ut fra alder, bruk og konstruksjonstype. Forholdene innebærer normalt lav risiko og håndteres gjennom ordinært vedlikehold og oppfølging.

Kjennetegn kan være:

- Begynnende slitasje eller mindre avvik
- Forhold som ikke utgjør akutt funksjonssvikt
- Avvik som kan utvikle seg over tid
- Ingen umiddelbare tiltak vurderes som påkrevd

TG 2 Vesentlige avvik

Bygningsdelen har vesentlige avvik som kan medføre økt risiko for skade eller redusert funksjon. Tiltak eller nærmere undersøkelser bør vurderes. Videre bruk skjer med økt risiko.

Kjennetegn:

- Feil eller mangler i utførelse
- Skader eller tydelige symptomer på skade
- Betydelig slitasje
- Redusert eller usikker funksjon
- Utdaterte løsninger eller materialer
- Begrenset gjenværende levetid
- Forhold som kan forverres dersom tiltak utsettes

TG 3 Alvorlige avvik

Bygningsdelen har alvorlige avvik med høy risiko for skade, funksjonssvikt eller fare for liv og helse. Tiltak anses som nødvendig, og videre bruk uten utbedring kan medføre betydelig risiko.

Kjennetegn kan være:

- Total eller tilnærmet total funksjonssvikt
- Bygningsdelen oppfyller ikke sin tiltenkte funksjon
- Forhold med høy sannsynlighet for følgeskader
- Forhold som kan innebære fare for liv og helse
- Avvik fra gjeldende lover, forskrifter eller sikkerhetskrav

TG IU Ikke undersøkt

Bygningsdelen har ikke vært mulig å undersøke på befaringstidspunktet. Tilstanden er derfor ukjent, og det kan foreligge skjulte avvik eller skader. Denne tilstandsgraden benyttes unntaksvis.

Eksempler kan være:

- Snødekket yttertak
- Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet
- Konstruksjoner eller rom som ikke var tilgjengelige

Konsekvens og tiltak ved TG2 og TG3

Ved bruk av tilstandsgrad TG2 eller TG3 beskriver rapporten hva som er observert, hvilke konsekvenser dette kan medføre, og hvilke tiltak som anbefales.

Ved TG3 gis det i tillegg et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring. Anslaget tar ikke høyde for standardheving.

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

kr **Lav kostnad**
0 – 100 000

kr **Middels kostnad**
100 000 – 300 000

kr **Høy kostnad**
Mer enn 300 000

Ved tilstandsgrad TG3 gis det et sjablongmessig kostnadsanslag for utbedring av det beskrevne forholdet.
Kostnadsanslaget er angitt som et intervall som viser forventet størrelsesorden. Anslaget er ikke et pristilbud eller en detaljert kalkyle.

Anslaget er basert på erfaringspriser og forutsetter normal tilgjengelighet, standard utførelse og kjente forhold på befaringstidspunktet.

Kostnadsanslaget tar ikke høyde for skjulte skader, standardheving, prosjektering, byggesaksbehandling eller uforutsette forhold.

EIENDOMS- OG MATRIKKELINFORMASJON

Adresse	Havnabakken 2A, 0874 Oslo
Kommune	Oslo Kommune
Matrikkeldata	**Gnr.** 52, **Bnr.** 522
Hjemmelshaver	Kjetil Og Anne Hanshus
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1954
Tomtestørrelse	Tomt 14740 m²
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

FORUTSETNINGER FOR BEFARINGEN

Salgsforhold	Ordinært salg

AREAL, ROMINNDELING OG LOVLIGHET

Arealer i rapporten er oppmålt og oppgitt i henhold til **NS 3940:2023** med rettelser (AC:2024).

I henhold til forskriften oppgis bruksareal (BRA), herunder:

BRA-i : Internt bruksareal

BRA-e : Eksternt bruksareal

BRA-b : Innglasset balkong

Terrasse- og balkongareal (TBA) er definert i **NS 3940** og oppgis der dette er relevant som tilleggsinformasjon. TBA inngår ikke i bruksarealet og omfattes ikke av forskriftens arealbegreper.

Oppgitt rominndeling og rombruk er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet. Oppmålt areal er fastsatt etter **NS 3940**. Arealberegningen påvirkes ikke av om rom eller bruk er godkjent etter plan- og bygningslovgivningen. Den fysiske utformingen av rommet kan imidlertid ha betydning for hva som inngår i måleverdig areal.

Tekniske sjakter og sjaktkjerner som er felles konstruksjoner og betjener flere boenheter regnes som fellesareal, basert på hvordan arealet er definert i byggesak og tegninger. Slike sjakter inngår derfor ikke i BRA for den enkelte boenhet, selv om sjakten fysisk passerer gjennom leiligheten.

Ved skråtak er kun måleverdig areal inkludert i arealberegningen. Areal med lav takhøyde inngår ikke, selv om arealet kan være i praktisk bruk. Målingen er utført i samsvar med **NS 3940** sine regler for takhøyde og måleverdig areal. Vurdering av om rom eller bruk er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen fremgår av egen vurdering i rapporten.

Arealene er basert på tilgjengelige målinger og forutsetter at rommenes avgrensninger er korrekt utført. Avvik kan forekomme dersom konstruksjoner er skjult eller utilgjengelige.

AREAL BOLIG

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
1. etg	49	-	-	8
Loft	-	3	-	-
Boder i kjeller	-	16	-	-
Sum	**49**	**19**	**-**	**8**
Sum BRA	**68**			

AREAL TILLEGGSBYGNINGER

Etasje	BRA-i *Internt bruksareal*	BRA-e *Eksternt bruksareal*	BRA-b *Innglasset balkong*	TBA *Terrasse- og balkongareal*
Uthus	-	5	-	-
Sum	**-**	**5**	**-**	**-**
Sum BRA	**5**			

MERKNADER OM AREAL

Takhøyder

Etasje	Takhøyde
1. etg	Ca 236cm
Loft	Skrå tak fra 0 til 210cm. Gulvareal loftsbod er på 20m2.
Boder i kjeller	Ca 191cm

Måling
Måling er gjennomført med **lasermåler** på stedet og **skissert opp**

Areal
Tomteareal er hentet fra **PropCloud.no** og **matrikkelopplysninger**

ROMINNDELING

BRA-i

1. etg:
Gang
Soverom
Kjøkken/ stue
Bad

Loft:

Boder i kjeller:

BRA-e

Annet
Uthus

INNVENDIGE OVERFLATER

Veggene er slettmalt i alle rom. Himlingene er også slettmalt tak. Gulvene består av nyslipt og lakket tregulv. Det er registrert normal slitasje i forhold til alder på overflatene.

Eventuelle merker, skruehull eller skjolder etter tak- og veggoppheng kan fremkomme ved salg.

Total BRA	Antall våtrom	Antall kjøkken	Antall soverom
68 m²	1	1	1

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført i det oppgitte byggeåret. Etasjeskillerne er utført som trekonstruksjon.

Vinduer i boligen er oppgitt å ha alder i henhold til faktalisten.

Etasjeskillere:
Trekonstruksjon

Vinduer:
2-lags glass

TILLEGGSBYGNINGER

Uthus

Byggemetode Uthus bygget av trekonstruksjoner med støpt betongplate på mark og tak tekket med tak-shingel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligens ventilasjon er av naturlig type med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken. VVS-anlegget består av rørtyper i kobber og plast, samt en varmtvannsbereder av merke Oso. Det elektriske anlegget er skjult og har totalt 11 sikringer.

Ventilasjon
Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Rørinstallasjon
Kobber, Plast

Varmtvannsbereder
OSO

OM TOMTEN

Tomteareal: felles eiet 14740 m² Eiendomstype: Grunneiendom

TILLEGGSOPPLYSNINGER OG HMS

LOVLIGHETER/ENDRINGER

FERDIGATTEST

DOKUMENTKONTROLL

Kilder:

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er ikke levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BRANN OG SIKKERHET

- Rekkverket er ikke utformet i samsvar med dagens krav. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn (målt høyde 99 cm).
- Rekkverket har åpninger som overstiger dagens krav. Forholdet kan medføre risiko for at barn kan klatre eller sette seg fast. Spalte mellom rekkverk mer enn 20mm og medfører dermed klatrefare.

OPPVARMING OG ANNET

Oppvarming

- Panelovner

Opplysninger om oppvarmingskilder er basert på eiers opplysninger og observasjoner ved befaring. Opplysningene er ikke nærmere verifisert

TG 2

1. VINDUER OG YTTERDØRER

Nøkkelfakta

-
- Type glass: 2-lags glass
- Årstall: 1996/1998

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til alder, overflatebehandling, tetting, funksjon, glass, beslag og eventuelle tegn til slitasje, fukt- eller råteskader. Det vurderes også forhold som kan påvirke vinduenes levetid, energieffektivitet og motstand mot værpåvirkning.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert slitte og harde tetningslister med begrenset funksjon, noe som kan medføre redusert tetthet. Det er registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, overflatebehandlingen er brutt ned og fuktpåvirkning kan forekomme; økt vedlikeholdsbehov og utbedring anbefales. Det orienteres forøvrig om at vinduer er del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

1. Avvik/Årsak: Dårlige tetningslister begrenset funksjon

Soverom, Kjøkken/ stue

Det registreres at tetningslistene er harde og slitte med redusert elastisitet. Forholdet skyldes aldring og naturlig slitasje på tetningslistene over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte og harde tetningslister kan gi redusert tetthet mellom vindusramme og karm. Dette kan medføre trekk, økt varmetap, redusert komfort og økt belastning på vinduets energiegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte ut slitte tetningslister for å forbedre tetthet og funksjon. Dette vil bidra til å redusere varmetap og opprettholde vinduenes ytelse.

2. Avvik/Årsak: Tørkesprekker på innvendig trekarmer

Soverom, Kjøkken/ stue

Det registreres tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer og vinduslister. Forholdet skyldes aldring av overflatebehandlingen og naturlige bevegelser i treverket som følge av variasjoner i fukt- og temperaturforhold.

Risiko/Konsekvens

Når overflatebehandlingen brytes ned, reduseres beskyttelsen av treverket. Dette kan over tid føre til videre oppsprekking, økt slitasje og nedbrytning av overflatene.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vedlikeholde overflatene og påføre ny overflatebehandling. Løs maling bør fjernes og underlaget klargjøres før behandling for å sikre god beskyttelse og levetid.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har vinduer med 2-lags glass fra 1996. Det er registrert slitte og harde tetningslister som kan føre til trekk og økt varmetap, samt tørkesprekker på innvendige trekarmer som kan medføre videre oppsprekking og slitasje. Eldre vinduer har generelt høyere vedlikeholdsbehov, og det anbefales å bytte tetningslister og vedlikeholde trekarmer for å forlenge levetiden. Anbefalt tid for kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år.

TG 1 2. BALKONGER, VERANDAER OG TERRASSER

Nøkkelfakta

- Type og plassering: Balkong på ca 8m2 av trekonstruksjoner med utgang fra stue.
- Type gulv: Terrassebord
- Type rekkverk: Horisontal
- Høyde rekkverk: 99 cm
- Overbygd: Delvis

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til konstruksjon, overflater, rekkverk, fallforhold, drenering, lufting og eventuelle tegn til slitasje, fukt-, råte- eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens sikkerhet, levetid og evne til å lede bort vann.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Ingen avvik registrert.

Oppsummering av bygningsdel

Konstruksjonen fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige skader på befaringsdagen. Alle kontrollpunkter som innfesting, skader, avrenning, tettesjikt, ventilering og rekkverk er vurdert uten anmerkninger. Det anbefales å fortsette med regelmessig vedlikehold for å opprettholde balkongens tilstand.

TG 1 3. ETASJESKILLER

Nøkkelfakta

- Etasje og rom: Stue/ kjøkken
- Type konstruksjon: Trekonstruksjon

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter synlige forhold knyttet til planhet, deformasjoner, bevegelser, knirk og eventuelle tegn til svekkelser eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke konstruksjonens stabilitet, bruksegenskaper og opplevelse av skjevheter.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Det er registrert knirk i gulvet som kan skyldes bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon. Måleresultatene er innenfor gjeldende toleransekrav med lokale planavvik på 8 mm (kort) og 10 mm (lang). Videre oppfølging anbefales dersom omfang eller lydnivå øker.

1. Avvik/Årsak: Normalt knirk i gulv

Stue/ kjøkken

Det registreres knirk i gulvet ved normal belastning/gange.

Risiko/Konsekvens

Knirk skyldes ofte bevegelser mellom gulvmaterialer, undergulv eller bærende konstruksjon. Forholdet er normalt ikke nødvendigvis en konstruksjonssvikt, men kan indikere alder, uttørking, bevegelser eller redusert innfestning over tid.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales fulgt opp ved videre bruk. Eventuelle tiltak vurderes dersom omfang eller lydnivå øker.

2. Avvik/Årsak: Lokalt avvik <10mm / Total avvik <15mm (TG1)

Stue/ kjøkken

Det er utført målinger av planavvik på gulv over både korte og lengre avstander. Målinger er innenfor gjeldende toleransekrav (normalt inntil ca. 5 mm over 2 m og 10 mm over 4 m). Mindre ujevnheter må påregnes og anses som normalt.

Risiko/Konsekvens

Måleresultatene ligger innenfor gjeldende toleransekrav. Mindre ujevnheter må påregnes og vurderes som normalt, og forholdet anses ikke å påvirke gulvets funksjon eller bruksegenskaper.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak. Gulvets planhet vurderes å være innenfor gjeldende toleransekrav.

Oppsummering av bygningsdel

Etasjeskilleren i boligen er vurdert til å ha normale forhold med tilstandsgrad TG1. Gulvene fremstår normale ut fra alder og konstruksjonstype, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen. Det er registrert normalt knirk i gulvet, som kan skyldes bevegelser mellom materialer, men dette anses ikke å påvirke gulvets funksjon. Mindre ujevnheter er innenfor gjeldende toleransekrav og påvirker ikke den normale bruken av rommene. Ingen tiltak er nødvendige.

4.1 BAD

TG 2 **4.1.1 BAD - VEGGER OG HIMLINGER**

Nøkkelfakta

- Vegger: Fliser
- Himling: Slettmalt tak
- Ventilasjon: Elektrisk avtrekksvifte (vegg)
- Årstall: 1993

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av vegger, himling og ventilasjon på våtrom vurderes blant annet overflater, synlige skader, tegn til fuktpåvirkning, ventilasjonsløsning og luftutskifting. Det kontrolleres også for forhold som kan gi økt risiko for kondens, mugg- og fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Riss og sprekker i fliser/fuger samt mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og redusert tetthet og økt fuktbelastning vurderes som konsekvens.

1. Avvik/Årsak: Riss og sprekker i fliser/fuger

Det registreres riss og sprekkdannelser i fliser og/eller fuger. Forholdet skyldes trolig bevegelser i konstruksjonen, naturlig slitasje, svinn eller aldring av fugematerialene.

Risiko/Konsekvens

Riss og sprekkdannelser kan føre til at vann trenger inn bak overflatene. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, redusert funksjon i overflatesjiktet og risiko for fukt- og følgeskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre skadde fuger og skifte ut skadde fliser ved behov. Dersom det er mistanke om at fukt har trengt inn i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget og behovet for ytterligere tiltak.

2. Avvik/Årsak: Mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer

Det registreres mangelfull utførelse eller tetting rundt rørgjennomføringer. Forholdet skyldes at tettingen rundt rørgjennomføringene ikke fremstår utført på en tilfredsstillende måte.

Risiko/Konsekvens

Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer kan føre til at vann trenger inn i konstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og skjult skadeutvikling i underliggende eller tilstøtende bygningsdeler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre tettingen rundt rørgjennomføringene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot fuktinntrengning. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning i konstruksjonen, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

TG 3 4.1.2 BAD - GULV

Nøkkelfakta

- Gulv: Fliser

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av gulv og fallforhold vurderes blant annet overflater, fall mot sluk, eventuelle vannansamlinger, slitasje, sprekker, bom i fliser og synlige forhold ved sluk. Formålet er å avdekke forhold som kan gi redusert avrenning eller økt risiko for fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Flislagt gulv er registrert med tilstandsgrad TG3. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering medfører en usikker tilstand for slukets funksjon og tetthet. Motfall/manglende fall, utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel og slitte fuger er registrert, og redusert avrenning, økt fuktbelastning og redusert tetthet vurderes; tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen. Forholdet skyldes at sluket var tildekket eller utilgjengelig, slik at utførelse og tilstand ikke kunne kontrolleres ved visuell befaring.

Risiko/Konsekvens

Når sluket ikke kan inspiseres, kan tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet ikke verifiseres. Eventuelle avvik, skader eller mangelfull utførelse kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører usikkerhet knyttet til slukets funksjon og tetthet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til sluket slik at tilstand, utførelse og tilkobling til tettesjiktet kan kontrolleres ved en senere inspeksjon.

kr **Pris for utbedring av rommet**
10 000 kr

2. Avvik/Årsak: Motfall og manglende fall på gulv.

Det registreres motfall på deler av gulvet. Vann vil dermed ikke ledes mot sluk fra alle områder av gulvflaten, men kan bli stående eller ledes bort fra sluket. Det registreres at høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er mindre enn 25 mm.

Risiko/Konsekvens

Motfall på gulv kan medføre vannansamlinger og økt fuktbelastning på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Ved sølevann, lekkasjer eller normal bruk av våtrommet kan vann bli stående i områder uten tilfredsstillende avrenning, noe som øker risikoen for fuktrelaterte skader over tid. Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og membrannivå ved dør kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann innenfor rommet. Ved lekkasjer, tilstoppet sluk eller større vannpåvirkning kan dette øke risikoen for at vann når tilstøtende rom eller konstruksjoner og medfører fuktskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk fra alle relevante deler av gulvet. Omfanget av nødvendige tiltak må vurderes ut fra våtrommets oppbygning og størrelsen på området med motfall.

kr **Pris for utbedring av rommet**
50 000 - 100 000 kr

3. Avvik/Årsak: Slitte fuger (sprekkdannelser)

Det registreres slitte fuger og/eller sprekkdannelser i gulvfugene. Forholdet skyldes trolig naturlig aldring, slitasje, bevegelser i underlaget eller nedbrytning av fugematerialet over tid.

Risiko/Konsekvens

Slitte eller sprukne fuger kan føre til at vann lettere trenger ned gjennom overflatesjiktet. Dersom tettesjiktet under flisene er svekket eller skadet, kan dette over tid medføre økt fuktbelastning og skadeutvikling i underliggende konstruksjoner. Videre nedbrytning av fugene må kunne forventes dersom tiltak ikke gjennomføres.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre eller fornye skadde fuger. Dersom det er mistanke om fuktpåvirkning eller svikt i tettesjiktet, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser før utbedring.

kr **Pris for utbedring av rommet**
5 000 - 25 000 kr

TG 3

4.1.3 BAD - MEMBRAN OG TETTESJIKT

Nøkkelfakta

- Dokumentasjon: ingen fremlagt

Hvordan kontrollen er utført

Ved vurdering av membran og dokumentasjon kontrolleres synlige forhold knyttet til tettesjikt, oppkanter, rørgjennomføringer og tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider. Membran ligger normalt skjult i konstruksjonen og vurderes derfor ut fra synlige forhold og foreliggende dokumentasjon.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Konklusjon bygningsdel:

TG 3 **Oppsummering avvik**

Membranløsningen er ukjent, og det er beskrevet at tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand ved aldring, hvilket gir redusert funksjon og usikker tilstand. Renoveringsår er 1993 og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører manglende mulighet for verifisering; videre undersøkelser anbefales og tiltak bør vurderes.

1. Avvik/Årsak: Ukjent membranløsning

Det vurderes at tettesjiktet/membranløsningen har passert forventet brukstid. Det registreres at badet ikke fremstår som et komplett våtrom med dokumentert vanntett løsning på vegger og gulv. Forholdet skyldes trolig at våtrommet er oppført etter eldre byggeskikk eller med en utførelse hvor dagens prinsipper for vanntetting ikke er benyttet eller ikke kan dokumenteres. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder membran, tettesjikt eller utførende foretak. Forholdet skyldes at dokumentasjon på våtrommets utførelse ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand mot mekanisk og fuktmessig påvirkning etter hvert som de eldes. Dette kan øke risikoen for svekkelser, sprekker eller redusert funksjon, særlig ved gjentatt vannbelastning eller bevegelser i konstruksjonen. Eventuelle skader i tettesjiktet vil normalt være skjulte og kan derfor være vanskelig å avdekke uten nærmere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge til grunn at våtrommet har en forhøyet risiko for fuktskader sammenlignet med et moderne våtrom. Jevnlig kontroll av våtrommet anbefales. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet bygges opp med et dokumentert tettesjikt og utføres i henhold til gjeldende krav og produsentens monteringsanvisninger.

kr **Pris for utbedring av rommet**
100 000 - 250 000 kr

2. Hulltaking: Utført

Inspeksjonstype: Hulltaking

Fuktmålinger

1. Fra soverom: **0**%

TG 2

4.1.4 BAD - SANITÆR OG RØR

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: ukjent
- Utstyr: Dusjkabinett, Servant, Gulvstående toalett
- Vannrør: Plast
- Avløpsrør: PVC
- Baderomsinnredning: Standard
- Gulvbelegg: Fliser
- Vegger: Fliser og malte flater

Utstyr

- Dusjkabinett
- Servant
- Gulvstående toalett

Hvordan kontrollen er utført

Ved kontroll av sanitær og utstyr vurderes blant annet servant, toalett, dusjløsninger, sluk, rørføringer, varmtvannsbereder og øvrige synlige VVS-installasjoner. Det kontrolleres for tegn til lekkasje, slitasje, funksjonssvikt og manglende lekkasjesikring.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert eldre sanitærutstyr (servant og gulvstående toalett) i badets sanitær- og røranlegg med tilstandsgrad TG2. Dette er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid. Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre sanitærutstyr (behov for utskiftning)

Det vurderes at sanitærutstyret er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid. Nytt dusjkabinett ble installert i 2025.

Risiko/Konsekvens

Eldre sanitærutstyr har gradvis økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til drypplekkasjer, funksjonssvikt eller behov for hyppigere vedlikehold og utskifting.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av sanitærutstyret. Basert på alder og tilstand må reparasjon eller utskifting påregnes når funksjonen ikke lenger er tilfredsstillende.

Oppsummering av bygningsdel

Badet er bygget med fliser på vegger og gulv, samt slettmalt tak, og ble sist renovert i 1993. Det er registrert flere alvorlige avvik, inkludert riss og sprekker i fliser og fuger, mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer som kan føre til fuktproblemer. Sluket er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det er motfall på gulvet, noe som kan føre til vannansamlinger. Eldre sanitærutstyr og ukjent membranløsning øker risikoen for lekkasjer og skader, og det forventes behov for omfattende vedlikehold og utbedringer.

TG 2

5. KJØKKEN

Romfakta Kjøkken

- Type benkeplate: Heltre
- Innredning: Finerte fronter fra 2009

Utstyr

- Frittstående hvitevarer: Oppvaskmaskin, Komfyr
- Type ventilator: Ventilator mot det fri

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innredning, benkeplater, overflater, ventilasjon, vanninstallasjoner og avløp, samt eventuelle tegn til slitasje, fuktpåvirkning eller skadeutvikling. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for lekkasjer eller fuktskader.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Dette vurderes å medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid for enkelte komponenter. Videre oppfølging og utbedring anbefales.

1. Avvik/Årsak: Slitasje og elde på kjøkkeninnredning

Kjøkken/ stue

Det vurderes at kjøkkeninnredningen er av eldre opprinnelse og har begrenset gjenværende bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje over tid.

Risiko/Konsekvens

Eldre kjøkkeninnredning har gradvis økt risiko for slitasje, redusert funksjon og materialnedbrytning etter hvert som komponentene eldes. Over tid kan dette føre til økt vedlikeholdsbehov, redusert brukskomfort og behov for reparasjon eller utskifting av enkelte deler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig vedlikehold av kjøkkeninnredningen. Basert på alder, tilstand og videre funksjon må fremtidige reparasjoner, delutskiftninger eller utskifting av innredningen påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Kjøkkenet er av eldre dato med overskap, underskap og heltre benkeplate. Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen, noe som kan føre til økt vedlikeholdsbehov og redusert brukskomfort. Mekanisk kjøkkenventilator og lufteventil i vindu er til stede. Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte deler for å forbedre funksjonaliteten. Ingen vesentlige skader ble registrert på befaringsdagen.

TG 2

6.1 VVS-INSTALLASJONER

Nøkkelfakta

- Årstall: ukjent
- Type vannrør: Kobber; Plast
- Type avløpsrør: Soil (støpejern)
- Stoppekran plassering: Kjeller
- Stoppekran testet: Ja

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til innvendig vannrør, avløpsrør, koblinger, ventiler, sanitærinstallasjoner og øvrige tilgjengelige installasjoner. Det vurderes blant annet alder, utførelse, lekkasjesikring og eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon, slitasje eller skadeutvikling.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav ikke kan verifiseres, og anleggets tilstand vurderes som usikker. Vann- og avløpsinstallasjonene er vurdert som eldre uten registrerte avvik ved befaring; økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og behov for videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider

Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider utført på vanninstallasjonene i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre installasjoner. Forholdet skyldes at dokumentasjon, herunder FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon på utførte arbeider, ikke er tilgjengelig på befaringsdagen.

Risiko/Konsekvens

Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til kravene som gjaldt på utførelsestidspunktet ikke kan verifiseres. Eventuelle skjulte feil, mangler eller svakheter i installasjonene kan derfor ikke utelukkes, noe som medfører økt usikkerhet ved vurderingen av anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe tilgjengelig dokumentasjon på utførte arbeider dersom dette er mulig. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en sikrere vurdering av installasjonenes utførelse eller tilstand, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser. Ved fremtidige arbeider bør relevant FDV- og utførelsesdokumentasjon oppbevares for å dokumentere utførelse, materialvalg og vedlikeholdsgrunnlag.

2. Avvik/Årsak: Eldre anlegg, med ingen avvik

Det vurderes at røranlegget er av eldre opprinnelse og har passert mer enn halvparten av forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring av røranlegget som følge av langvarig bruk og normal slitasje.

Risiko/Konsekvens

Selv om det ikke er registrert tegn til redusert funksjon på befaringsdagen, har eldre røranlegg generelt økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som komponentene eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og fremtidige skader kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av røranlegget. Basert på alder og tilstand bør oppgradering eller utskifting påregnes i forbindelse med fremtidig rehabilitering eller oppussing av rom med vanninstallasjoner.

Oppsummering av bygningsdel

De synlige VVS-installasjonene er av eldre dato, med rør av kobber og plast. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider gjør det vanskelig å verifisere kvaliteten på installasjonene. Eldre anlegg har generelt høyere risiko for slitasje og lekkasjer, noe som kan medføre økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales å vurdere oppgradering eller utskifting av enkelte komponenter over tid for å redusere risikoen for fremtidige problemer.

TG 2 6.2 VARMTVANNSBEREDER

Nøkkelfakta

- Merke: OSO
- Årstall: 1993
- Type tilkobling: Stikkontakt

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter forhold knyttet til alder, plassering, lekkasjesikring, tilkoblinger, sikkerhetsventil og eventuelle tegn til rust, lekkasje eller fuktpåvirkning. Det vurderes også forhold som kan påvirke funksjon, levetid og risiko for vannskader ved eventuell lekkasje.

Konklusjon bygningsdel:

TG 2 **Oppsummering avvik**

Varmtvannsberederen (OSO), installert 1993, vurderes som eldre med usikker fremtidig funksjon. Økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid vurderes, og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Eldre varmtvannsbereder med usikker fremtidig funksjon(over 20 år)

Det vurderes at varmtvannsberederen er av eldre opprinnelse og har passert eller nærmer seg forventet bruks- og levetid. Forholdet skyldes naturlig aldring, langvarig bruk og normal slitasje på varmtvannsberederens komponenter.

Risiko/Konsekvens

Eldre varmtvannsberedere har gradvis økt risiko for korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt etter hvert som de eldes. Eventuelle skjulte svakheter kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring, og plutselige lekkasjer eller driftsproblemer kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig kontroll av varmtvannsberederen for tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Basert på alder, tilstand og videre funksjon bør utskifting av berederen påregnes.

Oppsummering av bygningsdel

Varmtvannsberederen er av merket Oso og ble installert i 1993, noe som betyr at den er over 20 år gammel. Det ble ikke registrert tegn til lekkasje på befaringsdagen, men på grunn av alderen er det økt risiko for korrosjon og funksjonssvikt. Eldre beredere har normalt høyere vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid sammenlignet med nyere løsninger. Utskifting bør vurderes på sikt for å unngå plutselige lekkasjer eller driftsproblemer.

TG 1 7. VENTILASJON

Nøkkelfakta

- Type ventilasjon: Lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken

Hvordan kontrollen er utført

Kontrollen omfatter boligens ventilasjonsløsning, luftutskifting og synlige ventilasjonskomponenter. Det vurderes blant annet om boligen har naturlig eller mekanisk ventilasjon, tilluft og avtrekk, samt forhold som kan påvirke inneklima, fuktbelastning og kondensproblematikk.

Konklusjon bygningsdel:

TG 1 **Mindre avvik**

Boligens ventilasjon oppgis å være lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, og forholdet vurderes å gi redusert ventilering og økt fuktbelastning; utbedring og videre oppfølging anbefales.

1. Avvik/Årsak: Manglende luftsirkulasjon til våtrom med mekanisk avtrekk

Det registreres manglende eller begrenset tilluft og avtrekk til våtrom med mekanisk avtrekk. Forholdet skyldes at avtrekk er plassert bak dusjkabinett, slik at luftgjennomstrømning blir noe redusert.

Risiko/Konsekvens

Uten tilfredsstillende tilluft og avtrekk vil det mekaniske avtrekket få redusert effekt og luftutskiftingen bli utilstrekkelig. Dette kan føre til økt luftfuktighet, dårligere uttørking, kondens og over tid økt risiko for muggvekst og fuktskader på overflater og tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Ved renovering av bad vil løsning med dusjkabinett og avtrekksløsninger etableres på nytt.

Oppsummering av bygningsdel

Boligen har en ventilasjonsløsning med lufteventiler i vinduer og periodisk avtrekk fra bad og kjøkken, som fremstår normalt vedlikeholdt ut fra alder. Ventiler og tilgjengelige komponenter er i god stand, og det ble ikke registrert vesentlige avvik på befaringsdagen.

8. ELEKTRISK ANLEGG

Nøkkelfakta

- Årstall/alder: Ukjent
- Anleggstype: Skjult anlegg
- Sikringsskap plassert: Fellesareal i kjeller
- Antall sikringer: 11
- Kursfortegnelse: I samsvar med antall sikringer

Spørsmål svart ut av eier

- Det elektriske anlegget ble installert: Ukjent
- Når ble det elektriske anlegget totalrehabilitert: Ukjent
- Hender det at sikringer løses ut? Nei
- Har det vært branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er kursfortegnelse i samsvar med antall sikringer? Ja
- Er det behov for utvidet el-kontroll? Ikke aktuelt

Hvordan kontrollen er utført

Vurderingen er begrenset til visuell kontroll av tilgjengelige komponenter og installasjoner. Det vurderes blant annet synlige forhold knyttet til sikringsskap, kurssikringer, ledningsføringer, stikkontakter, brytere og eventuelle tegn til ufagmessig utførelse, varmgang, skader eller slitasje.

Elektriske merknader

- Det foreligger ikke samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Oppsummering av bygningsdel

Det elektriske anlegget har ingen registrerte avvik, og de synlige installasjonene fremstår normalt vedlikeholdt. Det mangler imidlertid dokumentasjon som samsvarserklæring for utførte arbeider, noe som kan medføre behov for nærmere kontroll eller oppfølging. Anleggets alder er ukjent, og det kan være utført etter andre krav enn dagens standard, noe som kan innebære et høyere vedlikeholdsbehov. Videre dokumentasjon kan være nødvendig ved fremtidige oppgraderinger.

Bilder





Total: 5 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG2**

1 Vinduer og ytterdører

Det er registrert slitte og harde tetningslister med begrenset funksjon, noe som kan medføre redusert tetthet. Det er registrert tørkesprekker og avflasset maling på innvendige trekarmer, overflatebehandlingen er brutt ned og fuktpåvirkning kan forekomme; økt vedlikeholdsbehov og utbedring anbefales. Det orienteres forøvrig om at vinduer er del av sameiets felles vedlikeholdsansvar.

4.1. Bad

4.1.1 Vegger og himlinger (TG2)
Riss og sprekker i fliser/fuger samt mangelfull avslutning/tetting rundt rørgjennomføringer er registrert, og redusert tetthet og økt fuktbelastning vurderes som konsekvens.

4.1.4 Sanitær og rør (TG2)
Det er registrert eldre sanitærutstyr (servant og gulvstående toalett) i badets sanitær- og røranlegg med tilstandsgrad TG2.
Dette er vurdert å gi redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid.
Utbedring bør vurderes, og videre oppfølging anbefales.

5 Kjøkken

Det er registrert slitasje og elde på kjøkkeninnredningen. Dette vurderes å medføre redusert funksjon, økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid for enkelte komponenter. Videre oppfølging og utbedring anbefales.

6.1 VVS-installasjoner

Manglende dokumentasjon på utførte VVS-arbeider er registrert, slik at utførelse, materialvalg og om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav ikke kan verifiseres, og anleggets tilstand vurderes som usikker.
Vann- og avløpsinstallasjonene er vurdert som eldre uten registrerte avvik ved befaring; økt vedlikeholdsbehov, begrenset gjenværende brukstid og behov for videre oppfølging anbefales.

6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsberederen (OSO), installert 1993, vurderes som eldre med usikker fremtidig funksjon. Økt vedlikeholdsbehov og begrenset gjenværende brukstid vurderes, og videre oppfølging anbefales.

Total: 1 **OPPSUMMERING AV AVVIK SOM HAR FÅTT TG3**

4.1. Bad

4.1.2 Gulv (TG3)
Flislagt gulv er registrert med tilstandsgrad TG3. Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og manglende mulighet for verifisering medfører en usikker tilstand for slukets funksjon og tetthet. Motfall/manglende fall, utilstrekkelig høydeforskjell ved terskel og slitte fuger er registrert, og redusert avrenning, økt fuktbelastning og redusert tetthet vurderes; tiltak bør vurderes og videre oppfølging anbefales.

4.1.3 Membran og tettesjikt (TG3)
Membranløsningen er ukjent, og det er beskrevet at tettesjikt og smøremembraner får gradvis redusert elastisitet og motstand ved aldring, hvilket gir redusert funksjon og usikker tilstand. Renoveringsår er 1993 og dokumentasjon er ikke fremlagt, noe som medfører manglende mulighet for verifisering; videre undersøkelser anbefales og tiltak bør vurderes.

INTEGRITET

UAVHENGIG TAKSTMANN

Rapporten er utarbeidet av takstmann som står faglig og økonomisk uavhengig av øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Det foreligger ingen tilknytning som kan påvirke vurderingene som er gjort. Oppdraget er gjennomført på selvstendig grunnlag, med krav til objektivitet, etterprøvbarhet og faglig integritet.

Om takstmann

Sivilingeniør Bygg fra NTNU i 2002. Jobbet med prosjekt- og byggeledelse i mer enn 20år.



Ansvarlig for rapporten:
Christopher Huun
Sivilingeniør Bygg og Takstmann

Dyrlandsveien 19
+4792232383 | christopher@huunprosjekt.no

22/07/2026

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
30. juni 2026

Oppdragsnummer
23-0148/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Havnabakken 2A, 0874 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Anne Hanshus, Kjetil Hanshus

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. april 2009

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: 58023744
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?
Nei

Eventuell kommentar: Dusjkabinett installert i 2010 og byttet 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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparert råteskade i tak og Skiftet ut taktstein i 2026. Arbeidet er administrert av styret i sameiet.

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert downlights og skiftet kontakter i stue. Vi kan ikke se at vi har samsvarserklæring på arbeidet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Dusjkabinett ble installert i 2010 da det var usikkerhet relatert til membran. Dusjkabinettet ble byttet ut i 2025. Bad bør rehabiliteres for å oppnå tidsmessig standard.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Taket mot loft er rehabilitert våren 2026

---

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.

Ja

Beskriv: Det har vært observert rotter i sameiet noe som håndteres av styret i sameiet.

---

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?

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann vil måle opp leiligheten i forbindelse med tilstandsrapport.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Sameiet vedtar en vedlikeholdsplan på årsmøtet hvert år og denne vil kunne påvirke husleien.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

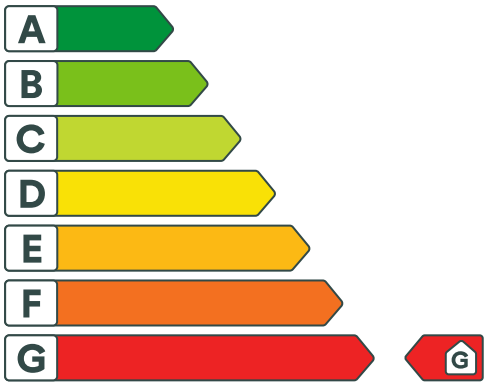
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 23-0148/26



Adresse	
Havnabakken 2A, 0874 OSLO	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318727**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80144911**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **522**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
360,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
360,14 kWh/m²	**17 647 kWh**



Havnabakken 2A, 0874 OSLO

Detaljering

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

Havnabakken 2A, 0874 OSLO

Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Bettina Løvås Fredriksen
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: b.fredriksen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0148/26 . Vår ref.: 5530-1-01 Dato: 30.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Østhorn Boligsameie
Organisasjonsnr:	975506428
Seksjonseier:	Hanshus, Kjetil
Medeier:	Hanshus, Anne
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Havnabakken 2 A, 0875 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	52
Bnr.	522

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 58023744.
- 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.

Kategori leietillegg fjernes 01.02.25 og legges inn i kategori felleskostnader. Tillegget er knyttet til om man har utvidet areal eller ikke. Kategori TV/Internett med 20,-/mnd fra 01.01.26 Kategori Felleskostnader øker med ca. 10.5% fra 01.01.26 Garasjeleie øker til 568,-/mnd. frem til 01.06.2026 hvor den går opp til 1000,-/mnd.
Gateparkering og liten parkeringsplass. Totalt 6 garasjeplasser til leie tildeles etter loddtrekning på sameiermøtet annet hvert år (se egne regler som vedlegg til husordensreglene). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av leie av garasje etter gjeldende priser. Ved opptak av lån er lånet fordelt på seksjonene etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader.Det er inngått ny avtale fra 2024 på TV/internett og ny kostnad for kategorien er 599,- fra 01.01.24. NB!Sameiet planlegger i årene som kommer et betydelig vedlikeholdsarbeid på bygningsmassen, og det er bevilget lån med opptill 10 MNOK i ramme, hvor alt ikke er tatt ut. Det er i 2026 tatt ut ca. 3.5MNOK. For å få vite status på prosjektene og låneopptak, kontakt styret for oppdatert informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208419374
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	6 941 988,00
Innfrielsesdato:	30.01.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208652133
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	5 953 029,00

Innfrielsesdato:	30.09.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 516,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 917,23	
Kabel-tv/Internett	599,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 207,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 774,-
Annen formue:	4 134,-
Gjeld:	138 678,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208419374
Restsaldo:	95 252,99
Kapitalkostnader:	857,26
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208652133
Restsaldo:	70 988,66
Kapitalkostnader:	271,30
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166 241,65,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon: 22 98 89 09.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ruth Anne Steffensen, e-post: styret@osthornboligsameie.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5530
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 19:00, Lyns klubbhus, Olav M. Troviks vei 13, 0864 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Sted

Lyns klubbhus, Olav M. Troviks vei 13, 0864 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært styrehonorar
8. Retningslinjer hageparsellene
9. Hagekart
10. Trekning av garasje
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Andre Dokken er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kathrine Opheim Bjørgo er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5530 - Årsregnskap 2025.pdf
2. 5530 Østhorn Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-

Sak 7

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som det fremkommer av styrets årsmelding vedlagt i innkallingen, fremmer styret denne saken da de mener at det i perioden som har gått, er gjennomført arbeid utover det som kan forventes av vervene.

Arbeidet med vedlikeholdsprosjektet i fjor og i år har medført daglig oppfølging og kontakt med entreprenør og håndverkere fra styrets side. Det har vært nødvendig både av hensyn til gjennomføringen og kostnadskontrollen.

I den anledning spør derfor styret seksjonseierne om at et ekstraordinært honorar utbetales til styret for perioden som har gått pålydende 150.000,- Honoraret er tiltenkt den i styret som har hatt ansvaret for den daglige oppfølgingen av vedlikeholdsarbeidet, ikke hele styret.

Dette er ekstraordinært og gjelder kun for perioden 2025/2026.

Forslag til vedtak
Styret får utbetalt ekstraordinært honorar på 150.000,- for perioden 2025/26

Sak 8

Retningslinjer hageparsellene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Retningslinjer for bruk og ansvar knyttet til hageparsellene

Bakgrunn
På sameiemøtet om hagekart og hageparseller i januar ble det etterlyst tydeligere regler knyttet til den enkeltes bruk av hageparsellene. Også vedlikeholdsarbeidet har fått frem at det er behov for for en klargjøring av ansvaret for fjerning og reetablering av ting som seksjonen har satt opp på sin hageparsell og sine yttervegger. Dagens vedtekter inneholder noen retningslinjer, men styret oppfatter at disse bør presiseres og utvides på flere områder. Tydelige retningslinjer er viktig både for seksjonseierene og styret. Det vil bli enklere for beboerene å vite hva de kan gjøre på sin hageparsell, og det vil gi fremtidige styrer et klarere grunnlag når styret skal behandle eventuelle søknader fra beboerene om bruk av hageparsellene.

Innhold
Styret ser for seg at retningslinjene blant annet bør berøre følgende forhold:

• Et overordnet mål med retningslinjene må være å bevare sameiets særpreg og egenart. Noe som vil innebære at retningslinjene legger til rette for at utearealet fortsatt kan fremstå som åpent, variert, grønt og tilgjengelig.

• Retningslinjene bør inneholde regler knyttet til beplantning, størrelser på plattinger, gjerder, støttemurer, levegger osv. Styret ser også for seg at dette vil omfatte regler og ansvar knyttet til markiser, utebelysning, men også elbil-lader og varmepumper.

• Ved utnyttelsen av hageparsellen og tilstøtende yttervegger er det særlig viktig å ta hensyn til berørte naboer i sameiet. Styret ser derfor behov for tydelige regler knyttet til intern nabovarsling og styrets eventuelle involvering når det gjøres nye tiltak på hageparsellen eller ytterveggen.

• Det er også behov for klare regler knyttet til hvilket økonomiske ansvar seksjonseier har for vedlikehold, men også eventuelt permanent eller midlertidig fjerning av installasjonene på sin hageparsell i forbindelse med sameiets vedlikehold. Dette kan for eksempel gjelde en platting, en hekk, markise eller et gjerde.

Prosess

Styret har startet arbeidet med retningslinjene. Et dilemma som har fremkommet i arbeidet er hvor detaljert retningslinjene skal være. Styret har også erfart at det er behov for å få ytterligere klarhet i bestemmelsene i reguleringsplanen for sameie. Det er også behov for en juridisk vurdering av hvordan slike retningslinjer bør utformes og hvordan de bør innarbeides i vedtektene.

Styret ønsker å involvere seksjonseierne i arbeidet med retningslinjene. Det tas sikte på at styret i løpet av høsten 2026 sender et utkast til retningslinjer på høring til seksjonseierene. På denne måten kan hver enkelt komme med kommentarer eller gi konkrete innspill. Målet er at styret legger frem et forslag på neste ordinære årsmøte, altså neste vår.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Hagekart

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hagekartet, som ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 11. januar 2026, er vedlagt og justert i henhold til protokolltilførslene gitt i møtet.

På det ekstraordinære ble det også bestemt at noen hagegrenser skulle fastsettes i samråd mellom berørte seksjonseiere og deretter nedfelles i et oppdatert hagekart. I ettertid er det blitt enighet om følgende hagegrenser. Også disse hagegrensene er nedfelt i vedlagte hagekart

Fra Havnabakken 12 b-e:
Seksjonene i 12B-E har blitt enige om at arealet på oversiden av rekkehuset disponeres felles av 12b-e. Eierne vedlikeholder området i fellesskap.
Havnabakken 6 og 10 d og e:
Skråningen mellom HB10d og nr. 6 ble tidligere vedlikeholdt av nr 6. Etter at dagens eiere i nr 10d flyttet inn i 2015 har området blitt vedlikeholdt av 10d. Området er derfor inntegnet som en del av hageparsellen til 10d. HB 6 skal imidlertid ha og vedlikeholde en meter langs områdets nedre del langs HB 10d.

I møte 19. mars 2026 ble beboerne enige om at en også tegner inn skråningen mellom HB 10e og nr 6 som en del av hageparsellen til 10e, og 10e vedlikeholder området. HB 6 skal imidlertid ha og vedlikeholde en meter langs områdets nedre del langs HB e.

Disse grensene for skråningen gjelder inntil videre og så lenge området blir vedlikeholdt.

Begge omtalte områder har historisk sett vært fellesareal. Inngrep/endringer i skråningen utover ordinær beplantnings skal gjøres i samråd med beboerne i HB 6 og styret.

Forslag til vedtak

Oppdatert kart tas til orientering

Vedlegg

3. Hageinndeling-Nedsiden av tbanen 28 april 2026.pdf

4. Hageinndeling-Oversiden av tbanen 28 april 2026.pdf

Sak 10

Trekning av garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er én garasje på oversiden av t-banen der leieavtalen utgår i 2026.
I henhold til reglementet er det kun beboere på oversiden av t-banen som kan være med på trekning av den ledige garasjen.
Fra 1. juni 2026 er leien kr 1000 pr måned.

Se ellers reglement i husordensreglene.

Det skal trekkes om følgende garasjer:

Garasje nr 30004 leieavtale utgår for Marianne Dahl og Stian Pettersen
- Overtas av:
- reserve:

Forslag til vedtak

Trekning foretas i møtet. Ønske om å delta i trekning av garasje leveres ved møtestart.

Vedlegg

5. Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie trekning mai 2026.pdf

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ruth Anne Steffensen

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

- Andreas Kvamme
- Bjørn Skavlan

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

- Ingeborg Moe
- Jonas Scott

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

- Ann Billaudel
- Christina Langthon

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

- Kathrine Bjørgo
- Kine Neslein

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

- Karen Rode Grorud
- Kathrine Bjørgo
- Marianne Dahl

Vedlegg

1. Styreverv Østhorn 2026-2027.pdf

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025/2026

Styrets arbeid

Styret har bestått av

Ruth Anne Steffensen leder
Eirik Rode
Jonas Scott
Thomas Melheim
Bjørn Skavlan
Ingeborg Moe

Elisabeth Altsen varamedlem
Christina Langthon varamedlem

Styret har avholdt månedlige styremøter siden forrige årsmøte og har ellers løst løpende saker og behandlet og besvart henvendelser. Større saker omtales særskilt under.

Vedlikehold og rehabilitering

Årsmøtet 2024 besluttet å utføre vedlikehold av bygningsmassen etter følgende prinsipp: Rehabilitering fortløpende etter behov og at en rehabiliterer vegg for vegg. Langsiktigheten i dette arbeidet ble begrunnet i sameiets svake økonomi og et ønske om å ha kontroll på fellesutgiftene.

På bakgrunn av takstrapport og befaring med snekker og takstmann ble det gjort en prioritering av vegger som skulle rehabiliteres i første omgang. Status på dette arbeidet pr april 2026 er:

· Følgende vegger har fått ny kledning og vinduer: HB 10b gavlvegg, HB 14 b-e frontvegg, HB 2j gavlvegg, HB 6 sør- og vestvegg, HB 12 b-e frontvegg, HB 10a sør- og vestvegg (under arbeid) og tak i nr 2a blir utført før sommeren.

· Reparasjon og bytte av halve taket i HB 10b-e.

· Innmeldte skader er reparert

· Noen ødelagte vinduer blir byttet før sommeren.

Arbeidet har en kostnadsramme på ca 7 millioner kroner. Sameiet fikk høsten 2025 et lånetilsagn på kr 10 millioner kroner. 7 millioner kroner blir innløst til dekning av vedlikeholdsarbeidet. Resterende må eventuelt innløses innen høsten 2028, avhengig av hvilke planer som gjøres fremover.

Rørinspeksjon

Styret gjennomførte i slutten av mars 2025 en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet. Arbeidet ble gjennomført av Rørleggersentralen AS.

Inspeksjonen viste, ikke overraskende, at det er dårlig kvalitet på avløpsrørene. Rørene er ca 70 år gamle, dog med noen oppgraderinger enkelte steder. Vedlikehold/bytte av avløpsrør og vannrør må beregnes å bli en del av vedlikeholdsarbeidet i årene fremover.

Skader som ble oppdaget under inspeksjonen er nå utbedret.

Følgende er nå gjennomført:

• Reparasjon/bytte av avløp i HB 2b ute i veien. Ny utvendig stoppekran ved hagegrensen.

• Punktreparasjon i kjelleren i HB 2c.

• Bytte av vann- og avløpsrør fra kum i HB 4b og ut til kommunale rør, samt tre utvendige nye stoppekraner til HB2 d-j.

• Bytte av vann- og avløpsrør i HB 10a helt inn til yttervegg.

• Reparasjon/bytte av avløpsrør i veien til HB 6 og 8

• Nye stoppekraner inne i huset i HB 12b og 14 c (hovedstoppekran til hele rekkehuset).

Styret har også laget en oversikt over utvendige stoppekraner i sameiet. Den er ikke komplett.

Alle skal ha stoppekraner i egen seksjon i tillegg til utvendig hovedstoppekran for huset.

Utført arbeid av Rørlegger Sentralen AS vil totalt koste ca 2 millioner kroner. Summen dekkes inn gjennom vedlikeholdsbudsjettet i 2026 og vedlikeholdsmidler akkumulert fra tidligere år.

Hagesaken

I ekstraordinært årsmøte 13.januar 2026 ble det vedtatt et hagekart som skal legges ved vedtektene. Kartet viser hageparsellene til seksjonene og angir det området seksjonen har særskilt vedlikeholdsansvar for. Styret er glade for at et slikt kart er på plass og håper at kartet kan bidra til en større klarhet, særlig ved kjøp og salg.

Den såkalte «hagesaken» har vært en lang prosess som har rommet flere spørsmål enn selve grensene, så som forståelsen av rettigheter og en litt overordnet diskusjon om hvordan vi skal samhandle i sameiet.

Det vedtatte kartet er et første steg i en prosess der sameiet ser på rettigheter og plikter, både på egen parsell og de øvrige fellesområdene. Styret er i gang med neste steg og mener at det kommende arbeidet bør inneholde retningslinjer for tiltak, ansvar og naboskap.

Det videre arbeidet beskrives under sak 8, «Retningslinjer».

Dugnader

Sameiet har en egen og velfungerende hagekomite som har ansvar for de årlige vår- og høstdugnadene. Dette er nyttige og hyggelige dugnader som avsluttes på «plassen» med kaker og pølser.

Styret ønsker å utvide disse dugnadshelgene til også å omfatte enkelt vedlikehold på eget hus, der en sammen eller hver for seg rengjør inngangsparti, takutspring, takrenner, grunnmur m.m.

Brannvarsling

I april 2025 ble det foretatt kontroll av brannvarslingssystemet i firemannsboligene. Det var flere år siden sist, så batteriene i selve sentralene måtte byttes ut i ni av ti firemannsboliger. Dette førte til at branninspeksjonen ble dyrere enn forutsatt (kostet ca 70 tusen kroner inkl moms). Batteriene er dyre, men har vart lenger enn ventet.

Det ble påvist feil og mangler i tre av firemannsboligene. Feilene ser ut til å ha oppstått i forbindelse med utbygging. Det er derfor viktig å presisere at brannsystemet skal ivaretas dersom det gjøres bygningsmessige endringer. Dette er seksjonseiernes ansvar. Feil på brann/røykdetektorer i den enkelte leilighet er seksjonseiernes ansvar. Utskifting av batteri eller utstyr i den enkelte leilighet bekostes av seksjonseierne. Styret har ansvar for feil på utstyr i oppgangene.

Feilene og manglene som ble påvist, ble rettet i desember 2025/januar 2026.

Det er viktig at seksjonseierne varsler styret dersom det oppstår feil eller man ser at det er feilmeldinger på brannsentralene. Styret vil da ta kontakt med elektriker.

Vaskeriene

Årsmøtet i 2025 gjorde følgende vedtak:

«Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder. Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som skal utrede fremtidig bruk av vaskeri/garasjebyggene. Arbeidsgruppens mandat er å foreslå bruk av byggene sett i forhold til både økonomi, arealbehov og hensiktsmessighet».

Nedre vaskeri er nå omgjort til boder. Det er i alt fem boder med litt ulik størrelse. Bodene ble leid ut fra 1. mars. Bodene leies ut for minimum ett år, med normalt tre års varighet. Det er tenkt at denne utleien skal følge samme prinsipp som garasjeleien, med bytte pr 1. juni.

Arbeidsgruppen for vurdering av fremtidig bruk av byggene har hatt ett møte. Gruppen fortsetter sitt arbeid i neste periode.

Budsjett 2026

Da det ikke legges opp til særskilt behandling av budsjett for 2026 ønsker styret å kommentere budsjettet i årsmeldingen.

Det er svært liten økning i de faste kostnadene i sameiet. Styret har jobbet målbevisst for å holde kostnadene lave og vi har blant annet fått ned prisen på både forsikring og forretningsførerhonorar.

Fellesutgiftene økes med til sammen ca 430 tusen kroner. Økningen skal blant annet dekke inn økte lånekostnader, etter låneopptaket på 7 millioner kroner til vedlikeholds-prosjektet. Av dette ble 3,5 millioner kroner tatt ut høsten 2025 og resterende blir tatt ut i løpet av våren 2026.

Styret foreslår en midlertidig øking av styrehonoraret til kr 300 tusen kroner. Av dette er 150 tusen kroner ført i budsjettet under personalkostnader. Dette for å markere at det er en økning kun for inneværende styreperiode og foreslås som et særskilt honorar for oppfølging av vedlikeholdsarbeidet i styreperioden.

Det er satt av 500 tusen kroner til løpende vedlikehold gjennom 2026.

Fremtidige utfordringer

Strømkapasitet

De fleste firemannsboligene er de siste tyve årene endret fra toroms til fireroms leiligheter. Dette innebærer større familier og følgelig økt strømforbruk. Generell elektrifisering og da spesielt el-billading gjør at det nå er nødvendig å se på den totale kapasiteten i sameiet, samt enkle tiltak for å utnytte dagens kapasitet optimalt.

Vann- og avløp

Vann- og avløpsrørene i sameiet er gammelt og dels av dårlig kvalitet. De viktigste skadene er nå reparert og det gjenstår ikke akutte forhold. Det er imidlertid viktig at alle i det daglige er bevisste på at avløpsrørene er skjøre og følger opp de rådene som er sendt ut. Det må i fremtidig økonomisk planlegging tas høyde for at nye skader kan oppstå akutt, samt at sameiet må planlegge for bytte av vann- og avløpsrør i årene som kommer.

Vedlikehold

Styret er nå i sluttfasen av det som er første fase i arbeidet med å rehabilitere fasadene i sameiet, inkludert vindusbytte. Ni vegger er nå rehabilitert. Dette er de veggene som ble oppfattet som mest påkrevet å gjøre noe med. Det er heldigvis mange av husene som har fått betydelig oppgradering i forbindelse med ut-og påbygging, samt at det er utført reparasjon av skader gjennom årene. I tråd med prinsippet om at en skal rehabilitere vegger etter behov, så vil det bli foretatt en ny gjennomgang av ytterveggene sammen med takstmann i løpet av 2026. På bakgrunn av en slik gjennomgang vil det bli lagt planer for neste fase i rehabiliteringsarbeidet.

Det er nå ca 10 år siden fasadene ble malt. Noen av husene/veggene må males relativt raskt og noen kan vente noen år til. Styret planlegger en gjennomgang i sameiet for å prioritere det videre arbeidet med maling av fasadene. Dette arbeidet skal utføres av takstmann/fagfolk, både når det gjelder tidsperspektiv og prioritering.

Økonomi

Sameiet har relativt anstrengt økonomi. Det relativt høye utgiftsnivået er knyttet til at det er et etterslep i vedlikehold og rehabilitering. Styret har hatt stort fokus på å gjennomføre vedlikeholdsarbeidet på en økonomisk forsvarlig måte.

Styret vil også i det videre arbeid å ha fokus på langsiktig økonomistyring. Det er et mål å holde fellesutgiftene på et nivå som er sammenlignbart med tilsvarende boligsameier. Vedlikeholdsarbeidet i årene som kommer må finansieres etter en langsiktig plan slik at en kan ha fellesutgifter på et forsvarlig og forutsigbart nivå. Dette vil blant annet innebære at lånefinansiering knyttet til rehabilitering vil ha lang løpetid.

Det kan bli aktuelt å kreve inn et engangsbeløp fra beboerne for å unngå lånefinansiering og dermed for høye felleskostnader. Dette gjelder særlig for maling i sameiet, som har en relativt kort «levetid».

Egeninnsats

Styret mener det det vil være positivt for sameiet med økt egeninnsats, både gjennom dugnader og ikke minst at hver beboer tar ansvar for enklere vedlikehold av egen seksjon, for eksempel renhold, flikking av flasset maling på kledning og grunnmur og renhold av takrenner m.m. Gjennom økt oppmerksomhet kan man også forebygge større skader dersom man utbedrer selv eller varsler styret når det oppstår skader.

ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 023 059	3 828 886	4 014 000	4 444 916
Andre inntekter		0	83 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 023 059**	**3 912 636**	**4 014 000**	**4 444 916**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-33 840	-21 300	-192 300
Styrehonorar	4	-150 000	-240 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	5	-14 562	-7 853	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-128 565	-122 693	-130 000	-111 708
Konsulenthonorar		-74 581	-138 058	-130 000	-70 000
Drift og vedlikehold	6	-5 188 266	-47 122	-622 000	-522 000
Forsikringer		-523 669	-532 916	-533 000	-493 012
Kommunale avgifter	7	-950 720	-874 083	-989 400	-998 000
Energi/fyring	8	-63 261	-63 662	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-416 301	-323 376	-423 828	-438 468
Andre driftskostnader	9	-97 241	-181 884	-124 200	-90 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 628 316**	**-2 565 486**	**-3 195 728**	**-3 138 048**
DRIFTSRESULTAT		**-3 605 257**	**1 347 150**	**818 272**	**1 306 868**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	101 423	71 170	0	75 000
Finanskostnader	11	-576 323	-542 944	-518 000	-935 097
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-474 900**	**-471 774**	**-518 000**	**-860 097**
ÅRSRESULTAT		**-4 080 157**	**875 376**	**300 272**	**446 771**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	875 376		
Udekket tap:		-4 080 157	0		

ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		**25**	**25**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 639	141 090
Forskuddsbetalte kostnader		25 196	531 548
Driftskonto OBOS-banken		1 005	166 107
Sparekonto OBOS-banken		1 048 522	951 608
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 361**	**1 790 353**
SUM EIENDELER		**1 095 386**	**1 790 378**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-10 220 050	-6 139 892
SUM EGENKAPITAL		**-10 220 050**	**-6 139 892**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 563 763	7 313 958
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 563 763**	**7 313 958**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 722	61 504
Leverandørgjeld		670 165	543 110
Påløpte renter		3 786	2 878
Annen kortsiktig gjeld		0	8 820
SUM KORTSIKTIG GJELD		**751 673**	**616 312**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 095 386**	**1 790 378**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i Østhorn Boligsameie

Ruth Anne Steffensen/s/ Bjørn Skavlan/s/ Eirik Rode/s/

Jonas Kalland Scott/s/ Thomas Melheim/s/ Ingeborg Johanne Moe/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 269 970
Kabel-tv/Internett	424 986
Tilleggsareal -påbygg	270 788
Garasje	33 060
Tillegg som følge av utvidet areal	24 255
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 023 059**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	**-21 150**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
SUM STYREHONORAR	**-150 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 562
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 562**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 848 277
Drift/vedlikehold VVS	-1 223 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 048
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 004
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 188 266**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-640 610
Feie- og tilsynsgebyr	-14 823
Renovasjonsgebyr	-295 287
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-950 720**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-63 261
SUM ENERGI / FYRING	**-63 261**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-23 284
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 262
Snørydding	-46 587
Andre driftskostnader	-1 972
Andre kontorkostnader	-10 340
Kontingenter	-3 191
Bank- og kortgebyr	-3 224
Øreavrunding	-2
Velferdskostnader	-361
Tap på fordringer	-18
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-97 241**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	58 384
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 069
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 914
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 445
Andre renteinntekter	2 611
SUM FINANSINNTEKTER	**101 423**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-501 897
Pantegjeldsrenter	-74 260
Renter på leverandørgjeld	-166
SUM FINANSKOSTNADER	**-576 323**

NOTE 12
AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Antall aksjer i ABBL har balanseført verdi på kr. 25.
Den samlede aksjekapital i ABBL har vi ingen opplysninger om.

NOTE 13
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 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 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2024	-7 374 572	
Nedbetalt tidligere	60 614	
Nedbetalt i år	240 699	
		-7 073 259
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-3 500 000	
Nedbetalt i år	9 496	
		-3 490 504
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 563 763**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTHORN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1IJB5-XKNBO-I46JH-D3D78-YEUDL-OE5E7

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-23 22:54:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1UB5-XKNBO-I46JI-D3D78-YEUDL-OE5E7

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Østhorn boligsameie- Oversikt over grenser for uteareal

Kartet er ikke målsatt. Kartet er godjent på årsmøte 13.01.2026 med de justeringer som fremkom på møtet.





Østhorn boligsameie- Oversikt over grenser for uteareal Side 2 av 2

Kartet er ikke målsatt. Kartet er godjent på årsmøte 13.01.2026 med de justeringer som fremkom på møtet.

Hageinndeling-Oversiden av tbanen 28 april 2026.pdf
22 av 26
Vedlegg 4

Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie

Navn:

Seksjons nr:

Oversiden av t-banen ____

Jeg/vi ønsker å leie garasje for perioden 2026 -2029

Leiesummen er nå kr 1000,- pr måned. Jeg/vi er innforstått med at leiesummen kan endres i løpet av leieperioden. En endring av leiesummen skal varsles.

Jeg/vi er kjent med at ordinær leieperiode er tre år. Overtagelse er 1. juni, også om garasjen overtas på et annet tidspunkt.

Østhorn den 2026

Underskrift

Valg 2026/2027			
Styret			
Styreleder	Ruth Anne Steffensen	2 år	
Styremedlem	Bjørn Skavlan	2 år	
Styremedlem	Andreas Kvemme	2 år	Ny
Styremedlem	Ingeborg Moe	1 år	
Styremedlem	Jonas Scott	1 år	
Varamedlem	Ann Billaudel	1 år	Ny
Varamedlem	Christina Langthon	1 år	
Valgkomite	Kine Neslein	1 år	
	Kathrine Bjørgo	1 år	
Hagekomite	Kathrine Bjørgo		
	Karen Rode Grorud		
	Marianne Dahl		

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
Selskapsnummer: 5530 **Selskapsnavn:** ØSTHORN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Møtereferat fra ekstraordinært sameiermøte i Østhorn boligsameie

Den 13. januar 2026 klokka 19.00 på Tåsen seniorsenter, Tåsenveien 66

Sak 1: Konstituering

1.1 Er møtet lovlig satt: Lovlig satt
1.2 Valg av møteleder: Ruth Anne Steffensen
1.3 Godkjenning av innkalling: Ingen innvendinger - godkjent
1.4 Opplysning om antall møtende, herunder fullmakter. Antall 1 per seksjon, 42 stemmer med innleverte fullmakter.
1.5 Valg av møtereferent og minst en eier som prototokollvitne: Elisabeth Alsten er referent og Ann Billaudel blir protokollvitne
1.6 Godkjenning av dagsorden, Ingen kommentarer – godkjent, med følgende tilføyelse:

Dag Stavheim, advokat er inne som fagperson. sakene i dag vil kreve 2/3 flertall for å få godkjennes. Sak 3 utgår dermed om sak 2 godkjennes. Det vil bli gitt informasjon om og diskusjon av begge sakene før avstemning.

Sak 2: Forslag om etablering av hagekart. Saken inkluderer to vedlegg.

Avstemming_

Støtter forslaget: 34

Støtter ikke forslaget: 8

Sak 3: Innkommet forslag fra Stein Frydenberg angående uteareal.

Avstemning utgår, forslagstiller trekker sitt forslag.

Protokolltilførsler:

Fra alle beboerne i Havnabakken 12 b-e
Rekke 12 b-e, har avvikende grenser i forhold til alle andre rekkehus. Dette gjelder på baksiden av huset. Seksjonene 45 – 48 kommer med forslag til endring til styret.

Fra alle beboerne i nr 6
Grensen mellom 21 og 23 skal endres på den måten som alle i den boligen er enige om. Jfr tegning vist til syret.
Grensen mellom 22 og 24 skal endres på den måten som alle i den boligen er enige om. Jfr tegning vist til syret.

Fra seksjon 30 Per Juell
Seksjon 30 grensen skal følge hekken.

Fra Grethe Overvik seksjon 40
Seksjon 14a, ønsker at fellesarealet skal tilhøre 14a.

Seksjon 55 Babra Heyerdahl
Seksjon 55 ber om at hagegrensene skal videreføres som de var da jeg kjøpte boligen. Det er ønskelig at den hekken som ble plantet for mange år siden videre skal gjelde som grense.

Seksjon 54 Stein Frydemberg
Seksjon 54, ønsker like prinsipper for at skråningen nedenfor 54 skal få trekanten med nummer 13 på nedsiden av min hage. Ønsker prinsipper for tegningen av kartet og at det alltid er 90 grader ved oppmåling av grenser ut fra veggen.

Seksjon 13 Margrethe Musæus
Seksjon 13 ønsker å opprettholde den opptegnede hagen.

Seksjon 50 Andrè Holmedal og Gina Lystrup
Seksjon 50 ønsker å presisere at vi ønsker å få den avholdte bod-plassen markert på kartet.

Seksjon 29 og 30 Sesilie Kongshaug og Marthe Kongshaug
Avmerket hageareal for 29 og 31 byttes, hvis 29 er 2. etg.

Seksjon 35 Geir Wiik
Seksjon 35 og 36 er uenig i grenser for parseller i HB 12a

Ann Billaudel

Protokollvitne

Ruth Anne Steffensen

Styreleder

HUSORDENSREGLER
for
ØSTHORN BOLIGSAMEIE
(Vedtatt på ordinært sameiemøte 29.4.92)
(Endret 26.04.05, 24.04.12 og 28.04.15)

FORMÅL

Husordensreglene har som formål å skape gode naboforhold innen sameiet. Jfr. Kardemommeloven: "Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil."

GYLDIGHET

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. I følge vedtektenes pkt. 1 er bestemmelsene i husordensreglene bindende for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

Pkt. 1.Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.

Pkt. 2.Musikkøvelser eller annen høylydt støy må ikke foregå mellom kl. 2200 og kl. 0700.

Pkt. 3. For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, f eks. i forbindelse med selskapelighet i leiligheten, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

Pkt. 4.Trappeoppgangen, kjellergangen og fellesdelen av loftet må ikke benyttes som oppbevaringsplass. Det samme gjelder felles utearealer.

Pkt. 5.Ytterdøren bør holdes låst til enhver tid.

Pkt. 6.Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i søppelkassene. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester etc. må beboerne selv besørge fjernet. Brannfarlig avfall må avhendes på dertil egnet plass.

Når det gjelder håndtering av haveavfall, vises det til kommunale vedtekter.

Pkt. 7.Ansvaret for renhold og vedlikehold av fellesanlegg i og omkring hvert enkelt hus, påhviler husets beboere, og bør gjennomføres etter dugnadsplan og i dugnadsånd. Således skal snømåking, maling, skifting av lyspærer etc. fordeles slik at ingen blir urimelig belastet.

Trappevask i 4-mannsboligene bør skje minimum hver annen uke. Sameierne i første etasje vasker denne og ned kjellertrappen. Sameierne i annen etasje vasker fra første og opp til loftet. Vinduene pusses av alle fire sameierne etter behov. (Turnusordning)

I sommerhalvåret må kjellerne utluftes godt. Om vinteren skal loft- og kjellervindu holdes lukket. Takluken skal alltid være lukket.

Pkt. 8. Garasjene skal kun benyttes til parkering av bil m/tilbehør. Parkering på fellesareal skal kun skje på opparbeidede parkeringsplasser, og parkering på stikkveiene bør unngås.

All gjesteparkering skal skje utenfor sameiets fellesareal.

Pkt. 9. Tøy som henges opp til tørk på loft må være så utvridd at det ikke kommer vann på loftsgulvet.

Det er ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søn - og helligdager på tørkeplassene.

Pkt. 10. Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret og fjerne alle ekskrementer.

Pkt. 11. Utvendig farge- og fasadeendringer kan utføres etter godkjenning av styret og eventuelt bygningsetaten.

Pkt. 12. Endring av boligsameiets husordensregler kan bare besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

REGLER FOR DRIFT OG FORVALTNING AV GARASJEANLEGGET

a) Garasjene leies bort til leietakere mot en månedlig leie. Leietiden for garasjene settes til en periode på 3 år av gangen. Bare beboere på oversiden kan være med i trekningen om garasjer på oversiden, vise versa på nedsiden.

b) De to leietakerne på hhv. over- og nedsiden som angjeldende år må gi fra seg garasjeplassen, varsles formelt i innkallingen til sameiermøte i april. I innkallingen medfølger også skjema hvor de som ønsker garasjeplass, fyller ut og leverer dette til styret senest innen møtestart for sameiermøtet. Tildeling av garasje skjer ved loddtrekning på sameiermøtet annethvert år. De som allerede leier garasje, kan bare være med i ny trekning når leieforholdet utgår. Overtakelse av garasjer skjer pr. 1. juni. Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering i forbindelse med dugnaden i mai.

c) Det foretas i tillegg en ekstra trekning om hvilke beboere som hhv. på oversiden og nedsiden som vil ha fortrinnsrett til overtakelse av garasje dersom en av de øvrige som disponerer garasje, flytter eller frasier seg garasje i løpet av tiden fram til neste ordinære sameiermøte. Ved slik ekstraordinær overtakelse av garasje vil 6-års regelen ta til å gjelde først fra og med påfølgende ordinære sameiermøte.

d) Garasje kan leies av alle som til enhver tid har bostedsadresse og bor i sameiet; enten som eier eller leietaker. Når vedkommende leietaker ikke har bruk for garasjen mer, ved flytting eller ved dødsfall/annet skifte, overtar sameiet garasjen til utleie til øvrige leietakere med bil. Framleie av garasje er ikke tillatt.

RETTIGHETER OG PLIKTER KNYTTET TIL BRUK AV UTEAREAL

Etter vedtektenes § 2 har hver seksjon rett til å benytte et uteareal i tilknytning til sin bolig. Sammen med denne retten følger en plikt til forsvarlig vedlikehold av det aktuelle utearealet. Denne plikten omfatter blant annet klipping/ beskjæring av plener, hekker, trær, busker m.v. og fjerning av nedfallsfrukt. Videre skal seksjonseieren sørge for fjerning eller forsvarlig oppbevaring av avfall/ kompost.

I tillegg til retten til å benytte et uteareal i tilknytning til sin bolig har alle sameierne felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer. Sameierne skal sørge for forsvarlig vedlikehold også av disse fellesarealene. Det er naturlig at beboerne i de enkelte hus sørger for vedlikehold av områdene i nærheten av sitt hus. Hagekomiteen fordeler ved behov områdene slik at hver enkelt seksjon vedlikeholder sammenlignbare området. På de to årlige dugnadene skal det gjennomføres arbeider på disse fellesarealene, men beboerne oppfordres i tillegg til å sørge for løpende vedlikehold gjennom hele året av de aktuelle arealene.

Hensikten med denne bestemmelsen er å bidra til at utearealene er i en slik stand at de gir et positivt bomiljø.»

«Tiltak ved manglende vedlikehold av uteareal

Ved manglende vedlikehold kan hagekomitéen gjennom dugnaden eller på annen måte sørge for at forsvarlig vedlikehold gjennomføres.»

Protokoll til årsmøte 2026 for ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975506428
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 19:00, Lyns klubbhus, Olav M. Troviks vei 13, 0864 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Andre Dokken er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kathrine Opheim Bjørgo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Ekstraordinært styrehonorar

Som det fremkommer av styrets årsmelding vedlagt i innkallingen, fremmer styret denne saken da de mener at det i perioden som har gått, er gjennomført arbeid utover det som kan forventes av vervene.

Arbeidet med vedlikeholdsprosjektet i fjor og i år har medført daglig oppfølging og kontakt med entreprenør og håndverkere fra styrets side. Det har vært nødvendig både av hensyn til gjennomføringen og kostnadskontrollen.

I den anledning spør derfor styret seksjonseierne om at et ekstraordinært honorar utbetales til styret for perioden som har gått pålydende 150.000,- Honoraret er tiltenkt den i styret som har hatt ansvaret for den daglige oppfølgingen av vedlikeholdsarbeidet, ikke hele styret.

Dette er ekstraordinært og gjelder kun for perioden 2025/2026.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får utbetalt ekstraordinært honorar på 150.000,- for perioden 2025/26
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Retningslinjer hageparsellene

Retningslinjer for bruk og ansvar knyttet til hageparsellene

Bakgrunn
På sameiemøtet om hagekart og hageparseller i januar ble det etterlyst tydeligere regler knyttet til den enkeltes bruk av hageparsellene. Også vedlikeholdsarbeidet har fått frem at det er behov for for en klargjøring av ansvaret for fjerning og reetablering av ting som seksjonen har satt opp på sin hageparsell og sine yttervegger. Dagens vedtekter inneholder noen retningslinjer, men styret oppfatter at disse bør presiseres og utvides på flere områder. Tydelige retningslinjer er viktig både for seksjonseierene og styret. Det vil bli enklere for beboerene å vite hva de kan gjøre på sin hageparsell, og det vil gi fremtidige styrer et klarere grunnlag når styret skal behandle eventuelle søknader fra beboerene om bruk av hageparsellene.

Innhold

Styret ser for seg at retningslinjene blant annet bør berøre følgende forhold:

• Et overordnet mål med retningslinjene må være å bevare sameiets særpreg og egenart. Noe som vil innebære at retningslinjene legger til rette for at utearealet fortsatt kan fremstå som åpent, variert, grønt og tilgjengelig.

• Retningslinjene bør inneholde regler knyttet til beplantning, størrelser på plattinger, gjerder, støttemurer, levegger osv. Styret ser også for seg at dette vil omfatte regler og ansvar knyttet til markiser, utebelysning, men også elbil-lader og varmepumper.

• Ved utnyttelsen av hageparsellen og tilstøtende yttervegger er det særlig viktig å ta hensyn til berørte naboer i sameiet. Styret ser derfor behov for tydelige regler knyttet til intern nabovarsling og styrets eventuelle involvering når det gjøres nye tiltak på hageparsellen eller ytterveggen.

• Det er også behov for klare regler knyttet til hvilket økonomiske ansvar seksjonseier har for vedlikehold, men også eventuelt permanent eller midlertidig fjerning av installasjonene på sin hageparsell i forbindelse med sameiets vedlikehold. Dette kan for eksempel gjelde en platting, en hekk, markise eller et gjerde.

Prosess

Styret har startet arbeidet med retningslinjene. Et dilemma som har fremkommet i arbeidet er hvor detaljert retningslinjene skal være. Styret har også erfart at det er behov for å få ytterligere klarhet i bestemmelsene i reguleringsplanen for sameie. Det er også behov for en juridisk vurdering av hvordan slike retningslinjer bør utformes og hvordan de bør innarbeides i vedtektene.

Styret ønsker å involvere seksjonseierne i arbeidet med retningslinjene. Det tas sikte på at styret i løpet av høsten 2026 sender et utkast til retningslinjer på høring til seksjonseierene. På denne måten kan hver enkelt komme med kommentarer eller gi konkrete innspill. Målet er at styret legger frem et forslag på neste ordinære årsmøte, altså neste vår.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Hagekart

Hagekartet, som ble vedtatt i ekstraordinært årsmøte 11. januar 2026, er vedlagt og justert i henhold til protokolltilførslene gitt i møtet.

På det ekstraordinære ble det også bestemt at noen hagegrenser skulle fastsettes i samråd mellom berørte seksjonseiere og deretter nedfelles i et oppdatert hagekart. I ettertid er det blitt enighet om følgende hagegrenser. Også disse hagegrensene er nedfelt i vedlagte hagekart

Fra Havnabakken 12 b-e:
Seksjonene i 12B-E har blitt enige om at arealet på oversiden av rekkehuset disponeres felles av 12b-e. Eierne vedlikeholder området i fellesskap.
Havnabakken 6 og 10 d og e:
Skråningen mellom HB10d og nr. 6 ble tidligere vedlikeholdt av nr 6. Etter at dagens eiere i nr 10d flyttet inn i 2015 har området blitt vedlikeholdt av 10d. Området er derfor inntegnet som en del av hageparsellen til 10d. HB 6 skal imidlertid ha og vedlikeholde en meter langs områdets nedre del langs HB 10d.

I møte 19. mars 2026 ble beboerne enige om at en også tegner inn skråningen mellom HB 10e og nr 6 som en del av hageparsellen til 10e, og 10e vedlikeholder området. HB 6 skal imidlertid ha og vedlikeholde en meter langs områdets nedre del langs HB e.

Disse grensene for skråningen gjelder inntil videre og så lenge området blir vedlikeholdt.

Begge omtalte områder har historisk sett vært fellesareal. Inngrep/endringer i skråningen utover ordinær beplantnings skal gjøres i samråd med beboerne i HB 6 og styret.

Forslag til vedtak:
Oppdatert kart tas til orientering

✓ **Vedtatt.**

10. Trekning av garasje

Det er én garasje på oversiden av t-banen der leieavtalen utgår i 2026.
I henhold til reglementet er det kun beboere på oversiden av t-banen som kan være med på trekning av den ledige garasjen.
Fra 1. juni 2026 er leien kr 1000 pr måned.

Se ellers reglement i husordensreglene.

Det skal trekkes om følgende garasjer:

Garasje nr 30004 leieavtale utgår for Marianne Dahl og Stian Pettersen
- Overtas av:
- reserve:

Forslag til vedtak:
Trekning foretas i møtet. Ønske om å delta i trekning av garasje leveres ved møtestart.

✓ **Vedtatt. Andre Holmedal - Garasjeplass**
Solveig - Reserve

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ruth Anne Steffensen

Følgende stilte til valg:
Ruth Anne Steffensen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Andreas Kvamme
Bjørn Skavlan

Følgende stilte til valg:
Andreas Kvamme
Bjørn Skavlan

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Moe
Jonas Scott

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Moe
Jonas Scott

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann Billaudel
Christina Langthon

Følgende stilte til valg:
Ann Billaudel
Christina Langthon

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Bjørgo
Kine Neslein

Følgende stilte til valg:
Kathrine Bjørgo
Kine Neslein

Hagekomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Kathrine Bjørgo
Marianne Dahl
Karen Rode Grorud

Følgende stilte til valg:
Kathrine Bjørgo
Marianne Dahl
Karen Rode Grorud

SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ordinært sameiemøte med endring 29.04.92, 04.12.96, 21.04.98, 15.04.99, 11.04.00, 26.04.01, 23.04.02, 22.04.03, 23.09.04,17.04.08, 28.04.15, 20.04.17, 18.04.2018, 11.08.2020 og 07.04.2022.

§ 1- Innledning

(1) Eiendommen gnr. 52, bnr. 522 i Oslo kommune er i overensstemmelse med begjæring om reseksjonering av 16. oktober 2001 delt opp i 61 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av leilighetenes arealer.

(2) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelig bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

§ 2 – Seksjon

(1) En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

(2) Seksjonseierne har dessuten rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene. Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de seksjonseierne som benytter arealet, se § 5 for nærmere presisering. Seksjonseieren har i tillegg felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, herunder veier, vaskeri, fellesinnretninger m.v.

(3) En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameiet. To seksjoner er å forstå med utgangspunkt i sameiets opprinnelige seksjonering med 62 enheter.

§ 3 - Disposisjon over seksjon

(1) Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1.

(2) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.

(3) Styret kan ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

(6) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 - Seksjonseiernes plikter

(1) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

(3) Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

(4) Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

§ 5 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier 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) Enkelte seksjonseiere har for egen regning og risiko bygget ut loft og kjeller til boligformål i medhold av vedtektenes § 7 nr 2. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av utbyggingen av disse arealene, hefter den som til

enhver tid eier den aktuelle seksjonen overfor Sameiet for utbedringsansvaret. Dette utbedringsansvaret omfatter også eventuelle følgeskader, og gjelder i 5 år etter at ferdigattest på utbyggingen foreligger.

(6) Vedlikeholds- og utbedringsansvaret for loft- og kjellerareal som er bygget ut i strid med gjeldende reguleringsplan (inkludert sameiets forhåndsgodkjente tegninger), påligger den som til enhver tid er eier av seksjonen.

(7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(9) Vedlikehold av eventuell sportsbod som tilhører seksjonen tilligger fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal tilknyttet seksjonene (grøntarealet), jf. vedtekts § 2 nr. 2. I dette ligger plikten til å holde plen, busker og annen vegetasjon i ordnet og anstendig stand såvel som vedlikehold av eventuelle gjerder, trapper og andre konstruksjoner tilknyttet grøntarealet.

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

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

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

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

§ 6 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

§ 7 - Forandringer av seksjonen, antenne, markise, solskjerm m.m.

(1) Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-, parabol- og TV-antenne, markiser, solskjermer m.m. Når styret har gitt sin godkjennelse, plikter seksjonseier å sørge for at arbeidet blir forskriftsmessig utført.

(2) Ved utbygging av areal i kjeller, areal på loft eller tilbygg på sameiets fellesareal iht. godkjente utbyggingsplaner plikter seksjonseier å inngå en utbyggingsavtale med sameiet, basert på sameiets til enhver tid gjeldende mal for slike avtaler.

(3) Styret har rett til å få arbeid som nevnt i § 7 (1) og (2) inspisert av byggesakkyndig. Kostnader i forbindelse med slik inspeksjon påfaller seksjonseier.

(4) Følgende seksjoner i sameiet gis en midlertidig bruksrett til angjeldende deler av fellesarealet:

a) Seksjon 44 - Frittstående garasje
b) Seksjon 47 - Frittstående utebod
c) Seksjon 53 - Frittstående garasje
d) Seksjon 62 – Carport

§ 8 - Fellesutgifter/fellesinntekter

(1) Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

(2) Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, garasjer, øvrig grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene jf. vedtekts § 6, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv og kreve refusjon for nødvendige utgifter. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de

øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(4) Den enkelte seksjonseier skal betale à konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i den fordelingsnøkkel som gjaldt for husleiene før seksjonering.

(5) Dersom en seksjonseier bygger ut, skal det foretas en reseksjonering slik at andel felleskostnader fastsettes ihht. til ny sameiebrøk. Ved utbygging tillegges 17 kvm til hver 4 mannsbolig seksjon og det antall kvm som bygges ut til hver rekkehusseksjon sin teller i sameiebrøken. Nevner økes tilsvarende for alle seksjoner. Andel felleskostnader ihht. ny sameiebrøk skal betales f.o.m. dato for ferdigattest, dog ikke senere enn seks måneder etter igangsettelsestillatelse er gitt. Seksjonseieren som bygger ut er ansvarlig for alle kostnader knyttet til reseksjoneringen.

(6) Fremtidig fellesutgift for seksjon nr. 2, og andre utgifter som regnes ut på bakgrunn av felleskostnadsnøkkel skal tilsvare to ordinære kostnadsbidrag for "4- mannsboligseksjon".

(7) Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

(8) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader, dog slik at seksjon nr. 2 sin andel av inntektene skal beregnes i henhold til fordelingsnøkkelen i § 8 (6).

§ 9 - Utleie

(1) Langtidsutleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

(2) Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasjer kan ikke fremleies.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i inntil 30 døgn over en sammenhengende periode er tillatt uten styrets samtykke. Kortidssutleie kan likevel ikke overstige totalt 90 døgn per år uten styrets samtykke.

(4) Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 10 – Garasjer

(1) Østhorn Boligsameie tildeler og forvalter garasjer i felles garasjeanlegg i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" som vedlegges vedtektene. Bruk og overføring av garasjer i Østhorn Boligsameie kan kun skje i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget". Endringer i "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" følger reglene for endring av vedtektene.

§ 11- Mislighold

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Fristen for å selge seksjonen er seks måneder fra pålegget er mottatt. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.

(2) Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlig oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

(3) Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

(4) Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de vedtatte fellesutgifter.

(5) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. denne paragrafens første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier og som har en selvstendig rett til å bruke seksjonen alene, eksempelvis leietaker.

§ 12 - Årsmøte er sameiets øverste organ

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

(2) Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonslovens § 43 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen, jf. eierseksjonslovens § 43 (4).

(3) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 8, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf eierseksjonsloven § 42. Styret kan om nødvendig likevel innkalle til et ekstraordinært årsmøte med minst tre dagers varsel.

(4) På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

a) Konstituering

b) Årsberetning fra styret

c) Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

d) Driftsbudsjett

e) Valg av revisor

f) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

g) Valg av hagekomité

h) Valg av valgkomitè på 2 medlemmer

i) Eventuell godtgjørelse til styre

j) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13 - Årsmøtets myndighet

(1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

(2) Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

(3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) 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.

(5) 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 Østhorn Boligsameie

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

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

d) Samtykke til at formålet for é n eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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

(7) Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst

to tredjedels flertall av avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

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

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig

e) av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(9) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 50 (1).

(10) Hvis tiltaket som nevnt i § 13 (9) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(11) Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

§ 14 - Styret

(1) Boligsameiet ledes av et styre bestående av styrets leder og 3-6 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

(2) Styret står for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

(3) I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonsloven § 51 bokstav a representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonslovens § 60 første ledd.

§ 15 – Hagekomité

(1) Årsmøtet skal velge 3-5 medlemmer til en hagekomité. Medlemmene velges for to år av gangen. Hagekomitéen skal sørge for gjennomføring av to årlige dugnader; en om høsten og en om våren.

§ 16 – Forretningsfører

(1) Styret ansetter selskapets forretningsfører.

(2) Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon.

§ 17 - Pantesikkerhet overfor sameiet

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

(2) Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 18 – Tvister

(1) Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

Ekstraordinært årsmøte i Østhorn boligsameie.

13. januar 2026 kl 19.00. Sted: Tåsen seniorsenter, Tåsenveien 66.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering.

    1.1.Spørsmål om møtet er lovlig satt.

    1.2 Valg av møteleder

    1.3 Godkjenning av innkallingen

    1.4 Opplysning om antall møtende, herunder fullmakter

    1.5. Valg av møtereferent og minst én eier som protokollvitne

    1.6 Godkjenning av dagsorden

2. Forslag om etablering av hagekart. Saken inkluderer to vedlegg.
3. Innkommet forslag fra Stein Frydenberg angående uteareal

Med vennlig hilsen

Styret i Østhorn boligsameie

Sak 1: Konstituering

1.1.Spørsmål om møtet er lovlig satt.

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Forslag til vedtak:

Møtet er lovlig satt

1.2 Valg av møteleder

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Møteleder sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling:
Styreleder Ruth Anne Steffensen leder møtet.

Forslag til vedtak:
Styreleder Ruth Anne Steffensen velges til møteleder.

1.3 Godkjenning av innkallingen

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Det ble foreslått å godkjenne måten det ekstraordinære årsmøtet var innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalllingen vedtas

1.4 Godkjenning av de stemmeberettigede. Opplysning om antall møtende, herunder fullmakter

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

1.5. Valg av møtereferent og minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

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

Forslag til vedtak:

Foreslås i møtet.

1.6. Godkjenning av dagsorden

Krav til flertall: Alminnelig (50 %)

Styrets innstilling:
Dagsorden godkjennes

Forslag til vedtak:

Dagorden godkjennes

Sak 2: Forslag om etablering av hagekart

Krav til flertall:

Minst ⅔ (to tredeler) av avlagte stemmer

Bakgrunn og forslag:

Ved årsmøtet i 2024 la styret frem et forslag til vedtektsendring for å tydeliggjøre bruksrett til hageparsellene som er knyttet til den enkelte seksjon. Sammen med saken ble det også lagt frem et hagekart som viser grensene for hageparsellene til den enkelte seksjon.
Saken ble trukket fordi årsmøtet oppfattet at saken var utilstrekkelig forberedt. Styret har jobbet videre med forslaget for å legge det frem på nytt. Styret takker for tilbakemeldinger og innspill fra seksjonseierne.

Både i vedtektene, §§ 2 (2) og 5(10), og i husordensreglene står det beskrevet at seksjonseierne har rett til å benytte «et uteområde i tilknytning til husene» og har vedlikeholdsplikt for dette. Hensikten med det foreslåtte kartet er å vise hvilket uteareal den enkelte seksjonseier har bruksrett til.

Styrets forslag er at hagekartet blir lagt til og henvist til i sameiets vedtekter, under punktet hvor det står at seksjonseierne har rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene.

Et slikt forslag må vedtas med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Dette er standardkravet for endringer av vedtektene selv om den foreslåtte endringen i seg selv ikke er ment å innebære en endring.

Styrets intensjon er å klargjøre hvor grensene for den enkelte seksjonseiers uteområde går. Styret mener et kart vil 1) klargjøre hvilket område den enkelte plikter å vedlikeholde og 2) bidra til å unngå konflikter, særlig ved kjøp og salg.

For de aller fleste er ikke dette noen problemstilling. Men det er noen eksempler på at det har oppstått konflikt og uenighet om hvor grensene går i forbindelse med salg. Vi er også gjort kjent med at eiendomsmeglere har gitt i beste fall uklar informasjon om hvilken del av hagen seksjonen har ansvar for og disponerer. Derfor mener styret at et hagekart vil forebygge konflikter og fremme et godt naboskap.

Kartet er utarbeidet ved at vi har fått innspill fra seksjonseierne. Målet er å reflektere historisk praksis siden sameiet ble etablert og hagene opparbeidet. Det har vært gjort visse justeringer i løpet av årene, for eksempel har noen byttet uteareal seg i mellom. Kartet inkluderer disse endringene.

Kartet som nå legges frem, er oppdatert etter en høringsrunde med seksjonseierne, og etter dialog med enkelte seksjoner i de tilfellene hvor det har vært uklarheter knyttet til hagegrensene.

Slik styret har oppfattet situasjonen, er tilnærmet alle seksjonseierne enige i kartet. I de få tilfellene der det er angitt uenighet, gir hagekartet uttrykk for hvor styret ut fra de angitte opplysninger mener at grensen går. Eventuelle uenigheter, og begrunnelser for disse, vil bli protokollert.

Kartet skal ikke endre allerede etablert praksis knyttet til benyttelse av hageparsellene. Det vil heller ikke gi seksjonseierne nye rettigheter til hageparsellen.

I det opprinnelige kartforslaget ble også parkeringsplasser tegnet inn. Disse er nå tatt ut fordi kartet kun gjelder grøntområdene som man skal vedlikeholde.

Innspill og kommentarer:

I arbeidet med kartet har styret mottatt flere innspill, spørsmål og innvendinger. Styret har derfor søkt juridisk bistand fra advokat Dag Stadheim, som ble anbefalt av Huseierne. Han har bidratt med svar på noen av disse spørsmålene:

Det er blitt spurt om kartet er et forsøk på privatisering av fellesområdet og et steg mot reseksjonering av fellesarealet? Svaret på det er nei. Kartet endrer ikke status for uteområdet. En eventuell reseksjonering ville ikke kunne skje uten at hver eneste seksjonseier sa ja til det. Reseksjonering vil være en kostbar og omfattende prosess som hverken vil være i sameiets eller seksjonseiernes interesse, etter styrets oppfatning.

Endrer kartet verdien til den enkeltes seksjon? Nei. Når man kjøper en seksjon er det også klart hvor stort uteareal som er knyttet til denne. Hagekartet stadfester hva man har kjøpt og endrer ikke på det.

I vedtektene står det at man har «rett til å benytte» et uteområde. Det betyr at seksjonseierne i praksis har varig bruksrett til hver sin hageparsell. Men det eies fortsatt av sameiet i fellesskap. Hagekartet betyr ikke at det blir endringer i begrensningene på hva man kan gjøre på uteområdet. Vedtakelse av kartet betyr for eksempel ikke endringer i den praksis som er knyttet til ferdsel på sameiets uteområde.

Hagekartet gir uttrykk for en varig bruksrett som ble opparbeidet før bestemmelsene om midlertidig bruksrett kom i 1997 og 2017. Det er en formell oppdatering av en bestående tilstand.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet legger det foreslåtte kartet som bilag til vedtektene. Det vil også bli vist til i vedtektenes §2 (2). Punktet vil heretter lyde (nytt tillegg er uthevet):

§2 (2): Seksjonseierne har dessuten rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene. ***Som bilag til vedtektene følger et kart som viser hvilket uteareal seksjonseierne har varig bruksrett til.*** *Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de seksjonseierne som benytter arealet, se § 5 for nærmere presisering. Seksjonseieren har i tillegg felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, herunder veier, vaskeri, fellesinnretninger m.v.*

Sak 3: Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne strekene på styrets kart i hagesaken innebærer

Forslag fremmet av: Stein Frydenberg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtaksforslag A (Bruksretter som før, men med nærmere definisjoner)

A.1 Kartforklaring: De grønne strekene angir hva som er seksjonseierens midlertidige bruksrettsareal der det er vedlikeholds rett og plikt på planter og grunn. Hagearealet skal stelles som en normal hage og det er ikke tillatt å oppbevare avfall der. Sameieren gis en midlertidig bruksrett til dette areal. Denne bruksretten er ikke eksklusiv, andre eiere i sameiet kan fortsatt oppholde seg der og barn skal kunne leke på arealet uten å bli hindret eller bortvist. For å opprettholde sameiets åpne karakter skal gjerder og hekker holdes under 1,2 meter og gjerder må kun settes opp etter søknad til styret.

A.2 Kartet over sameiets hageareal skal vise med fargekoder hva som anses som felles hage areal, hva som anses som felles stikkveier og stier. Areal innenfor de grønne streker er tilordnet enkelte seksjoner angitt ved nummerering, og definisjon

av bruksrett er gitt i pkt. A.1. Styret skal utarbeide et slikt kart og legge det frem for sameiemøtet på neste sameiermøte.

Vedtaksforslag B (Eksklusive tilleggsdeler til alle)

B.1 I direkte tilknytning til husene tilordnes hver seksjon et indre areal, et platting areal på 5 * 5,5 meter. Arealet skal vises i kart som tegnes av styret.

For rekkehusene vil dette normalt være foran hagedør i seksjonens hele bredde, men for 4-mannsboligene må det plasseres der det er hensiktsmessig ift. historisk bruk og tilgangsmulighet. For rekkehus med liten plass på sydsiden kan utearealet plasseres på endeveggen av huset. Arealet kan seksjoneres ut som en tilleggsdel til seksjonen om seksjonseier ønsker det, der seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjonering.

B.2 Dette arealet får sameieren en eksklusiv bruksrett på i 30 år og her vil bruksretten være av eksklusiv karakter, med frihet til å bygge platting etter søknad til styret og avklaring mht. vann og avløp i grunnen og frihet til å plassere utemøbler. Uteboder har en egen plan i sameiet og andre nye bygninger må det søkes om til sameiet.

B.3 Styret gis fullmakt til å plassere arealene på kart og merke opp i terreng ihht vedtak i sameiemøtet. Ved uenigheter mellom sameiere og styret om hageplassering må uenigheter bringes inn for sameiemøtet.

B.4 Øvrig uteareal, veier, lekeplasser, stier og annet hageareal innenfor de grønne strekene er fellesareal, men med vedlikeholdsplikt ihht kart opptegnet av styret og vedtatt i sameiemøtet. Kart over tomt med grønne streker pr. Februar 2025 er utdelt til sameiet i høringsrunden om hagesaken.

Styrets innstilling:

Forslag A1:

Styret støtter forslaget om at seksjonseierene skal gis bruksrett i tråd med den inndelingen av hageparsellene som forslaget til hagekart angir (se hagekartet framlagt i sak 2). Styret mener imidlertid at hageparsellenes inndeling er etablert på et tidspunkt som innebærer at det her er snakk om en varig bruksrett, og ikke en midlertidig bruksrett. Begrunnelsen for dette er gitt i sak 2.

Styret støtter også tanken om at det bør utarbeides tydelige retningslinjer for hvilke plikter og rettigheter som er knyttet til hva en kan gjøre på sin hageparsell. Styret mener imidlertid at slike retningslinjer må omfatte flere forhold enn de som trekkes frem i forslaget. Styret planlegger en mer omfattende sak om dette i den nærmeste framtid.

Styret mener at forslaget i sak 2 mer presist ivaretar sameiets tradisjon og praksis knyttet til bruk og utnyttelse av hageparsellene.

Styret foreslår at forslag A1 ikke støttes.

Forslag A2:

Styret støtter forslaget om at det utarbeides et kart over sameiets uteareal som angir den enkelte seksjon sin hageparsell. Et slik kart blir lagt fram i sak 2.

Forslag B1-3:

Styret mener at dette forslaget ikke er i samsvar med den bruksretten som er etablert i sameiet knyttet til hageparsellene. En etablering av en avgrenset del av utearealet som tilleggsdeler vil kunne skape unødvendige konflikter knyttet til bruk av utearealene i sameiet. Forslaget vil også legge opp til en privatisering av deler av sameiets felles uteareal. En slik etablering av utearealer som tilleggsdeler til seksjonen vil også kunne bli meget dyrt for seksjonseierene, blant annet fordi det vil bli beregnet dokumentavgift på en slik tilleggsdel.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag B4: Styret oppfatter at dette er det samme kartet som foreslås framlagt i Forslag A2. Et slik kart blir lagt fram i sak 2.

Styrets innstilling er at begge forslag avslås, jf begrunnelsen over. Styret er enig i at det etableres et hagekart over grøntarealet i sameiet. Dette blir gjort i sak 2.

Samlet sett støtter styret hverken forslag A eller forslag B, bortsett fra at styret er enig i at det etableres et kart over grøntarealet i sameiet. Dette blir gjort i sak 2.

6. Drift og vedlikehold
6.1 Sameierne plikter å utføre normalt vedlikehold av boden og sørge for at den holdes forsvarlig ved like. Hvert femte år skal sameierne vurdere behov for vedlikehold. Sameierne plikter også å påse at nødvendige forsikringer er tegnet.
6.2: Dersom pålagt vedlikehold forsømmes kan den enkelte sameier på eget initiativ iverksette nødvendige tiltak for å ivareta bodens beskaffenhet. Han kan i så fall regne seg en rimelig lønn for arbeidet, og har krav på å få dekket nødvendige utlegg enten hos den som har forsømt sine plikter eller fra vedlikeholdsfond dersom dette er opprettet.
6.3 Alle driftsutgifter og vedlikeholdsutgifter, fordeles etter sameiebrøken.
Med driftsutgifter menes f. eks. løpende kostnader til, strøm og kommunale avgifter.
Med vedlikeholdsutgifter menes her kostnader som påløper for å holde bygningen (e) og området rundt i god stand. I den forbindelse regnes reparasjoner som vedlikehold.
Ved uenighet om vedlikehold er nødvendig, kan hver av partene bringe inn en fagperson for rådgivning. Kostnadene fordeles mellom partene i henhold til sameiebrøk.

7. Salg/Overdragelse:
7.1: Ved salg av leilighet i sameiet følger som hovedregel at boden og denne avtalen, med rettigheter og plikter, blir transportert til ny eier.
7.2: Ny eier forplikter seg til å overta rettigheter og plikter etter denne avtale.
7.3: En sameier har rett til å selge sin andel av boden. Medeier har da forkjøpsrett - under ellers like vilkår. Forkjøpsretten skal skje til andelens gjeldende markedsverdi.

8. Mislighold:
Dersom den ene part varig, og til tross for advarsler misbruker pliktene etter avtalen, har medeier rett til å kjøpe ut dennes andel til gjeldende markedsverdi.

9. Generelt:
9.1: Ved behov for å sette markedsverdi, skal dette gjøres av godkjent takstmann som er godkjent av begge sameiere.
9.2: I de tilfeller som ikke er dekket av denne avtalen, gjelder 'Lov om sameige' av 01.07.1966.

10. Underskrift:
Hver av sameierne har hver sin kopi av avtalen.
Sameierne har signert alle kopiene av avtalen og er underforstått med dens innhold.

Dato:

Sameier A: _____
Sign.

Sameier B: _____
Sign.

Sameieavtale – Utebod Havnabakken 2A

Personalia:
Sameier A: Bjørn Falck født: 25.01.1953
Adresse: Havnabakken 2A, 0874 Oslo

Sameier B: Kjetil og Anne Hanshus født: 22.08.1960 og 08.10.1962
Adresse: John Colletts Alle 97, 0854 Oslo

har inngått følgende sameieavtale om:
Utebod i Havnabakken 2A . Gnr.: 52 Bnr: 522

2. Partsforhold:
2.1: Boden har to separate seksjoner med hver sin inngang, hvor partene eier en like stor del hver.

3. Oppføring:
3.1: I forbindelse med oppføring av boden har hver sameier plikt til å betale 50% av de totale bygge kostnader i henhold til mottatt tilbud fra 27/8-2019. Hver part mottar separat faktura og betaler for sin andel direkte til håndverker.
3.2: I tilfelle den ene part ikke overholder sin betalingsforpliktelse, har den andre part rett, men ikke plikt, til å overta eierskap til dennes seksjon ved å betale for oppføring av begge seksjoner.

4. Bruk:
4.1 Det er enighet om at partene har eksklusiv rett til å disponere hver sin enhet av boden, hvor Sameier A skal disponere enhet mot nord, og Sameier B skal disponere enhet mot syd.
4.2: Det skal ikke hensettes eller lagres effekter utenfor boden uten enighet fra både Sameier A og Sameier B.
4.3: Det skal alltid være fri tilgang til begge seksjonene(bodene).

5. Beslutninger
5.1: Vedtak om alminnelig vedlikehold og investeringer fattes ved enstemmighet.
5.2: Vedtak avgjøres normalt ved flertallsvedtak. Når det bare er to sameiere vil uenighet løses ved vedtak i Forliksrådet i Oslo.
5.3: Alle avtaler om lån og utleie av boden betinger skriftlig aksept fra begge sameierne. Ved utleie av leilighet vil det ikke kreves godkjenning for at leietaker disponerer utleiers andel av boden.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 30.06.2026
Kunde: Bettina L¿v¿s Fredriksen
Laget for: caa@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535965
Deres ref: 42153/ BEFR@MSNOP

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 52, BNR. 522.

Vi viser til bestilling av 30.06.2026 for eiendom gnr. 52, bnr. 522.

GNR. 52 BNR. 522

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.10.1944.

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

14740 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

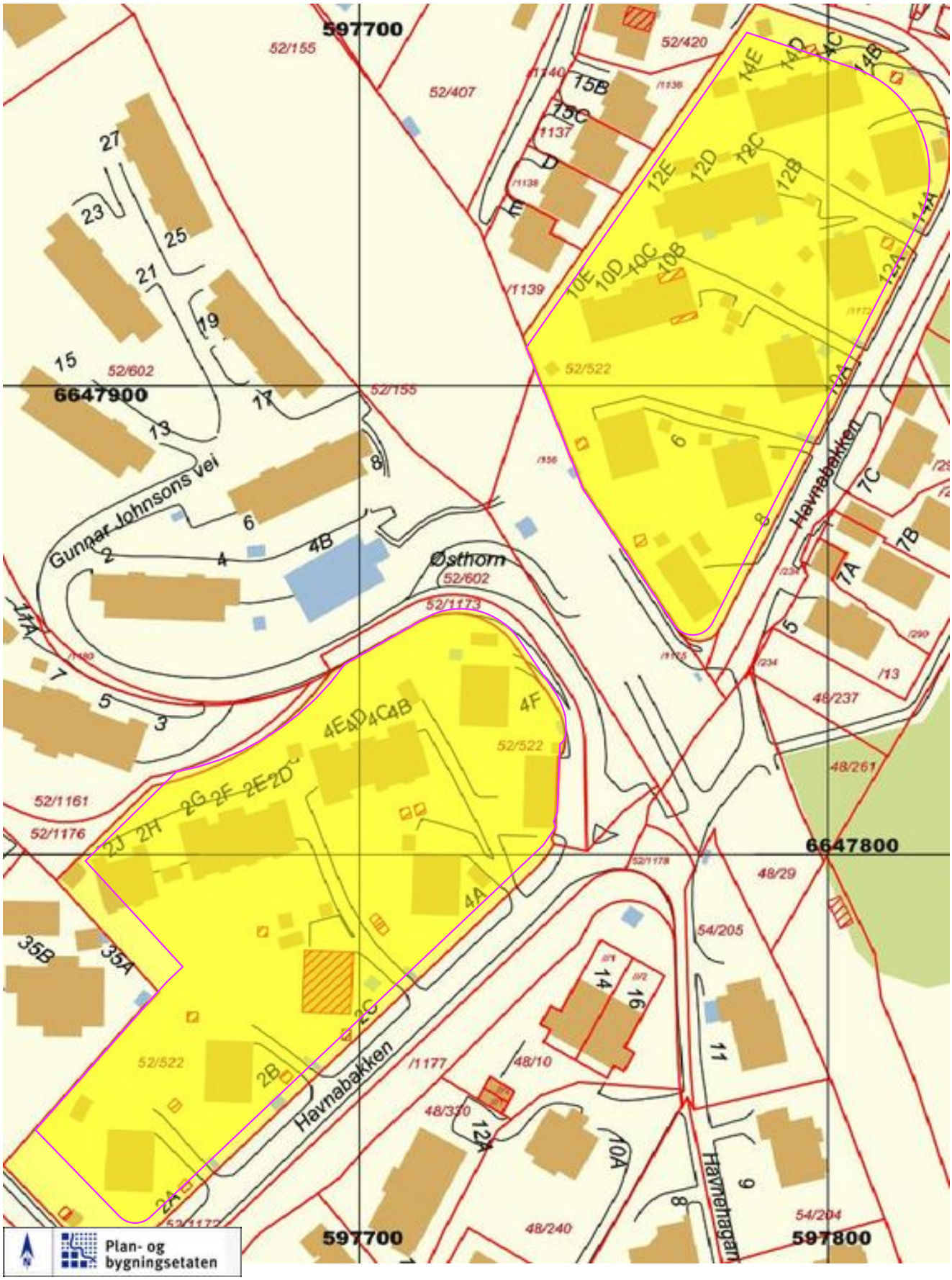
Kristin Tveit
Seksjonsleder

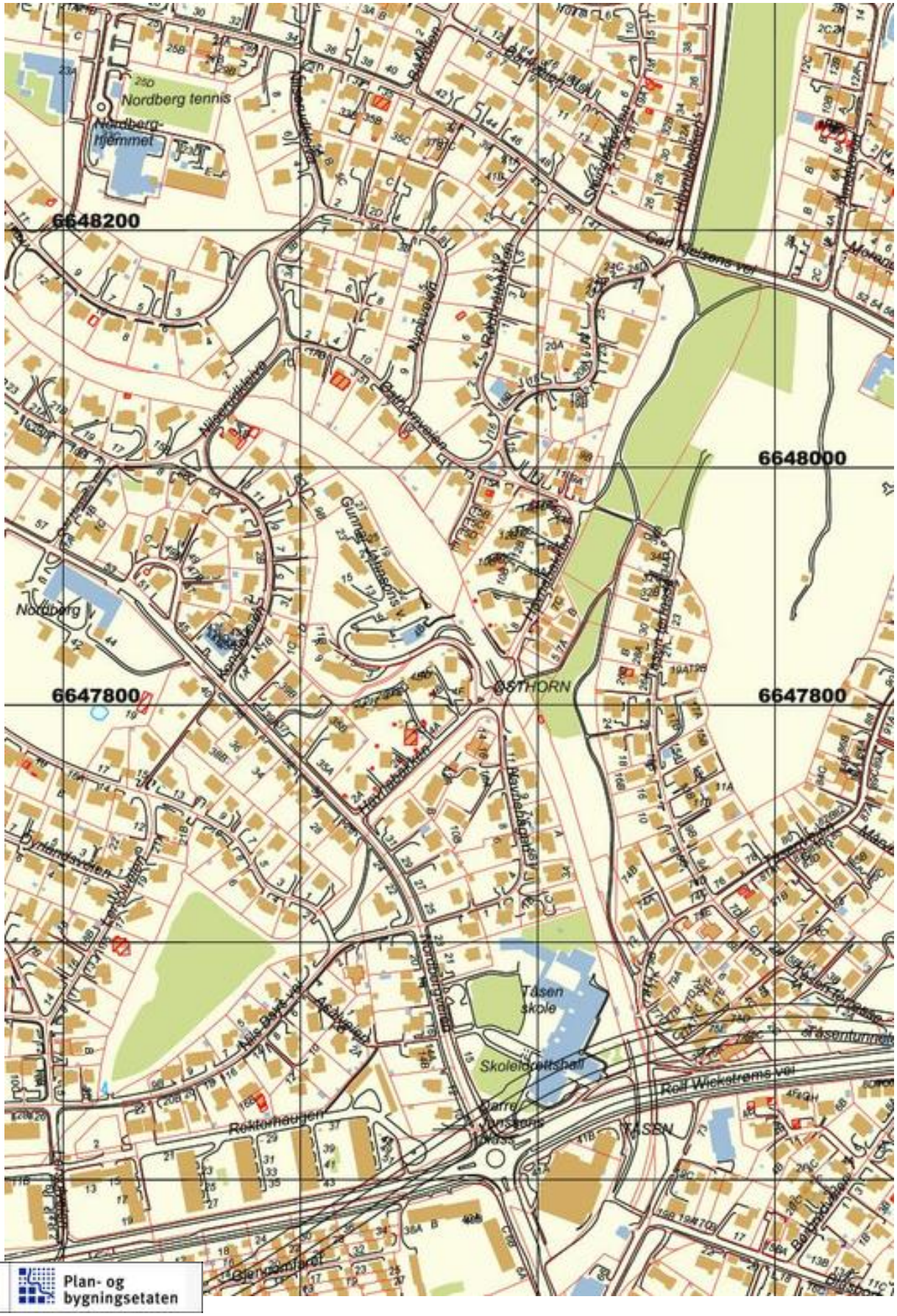
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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


597700
52/155
52/407
52/420
52/602
6647900
52/155
52/522
52/1173
52/1161
52/1176
52/522
6647800
48/29
54/205
48/10
/1177
48/330
48/240
54/204
597700
597800
Gunnar Johnsons vei
Østhorn
52/602
Havnabakken
Havnabakken
Havnehagan
Plan- og bygningsetaten


6648200
6648000
6647800
6647800
Nordberg tennis
Nordberg-hjemmet
Carl Kjelsens vei
Nordberg
ØSTHORN
Tåsen skole
Skoleidrettshall
Roll Wickstrøms vei
TÅSEN
Plan- og bygningsetaten

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

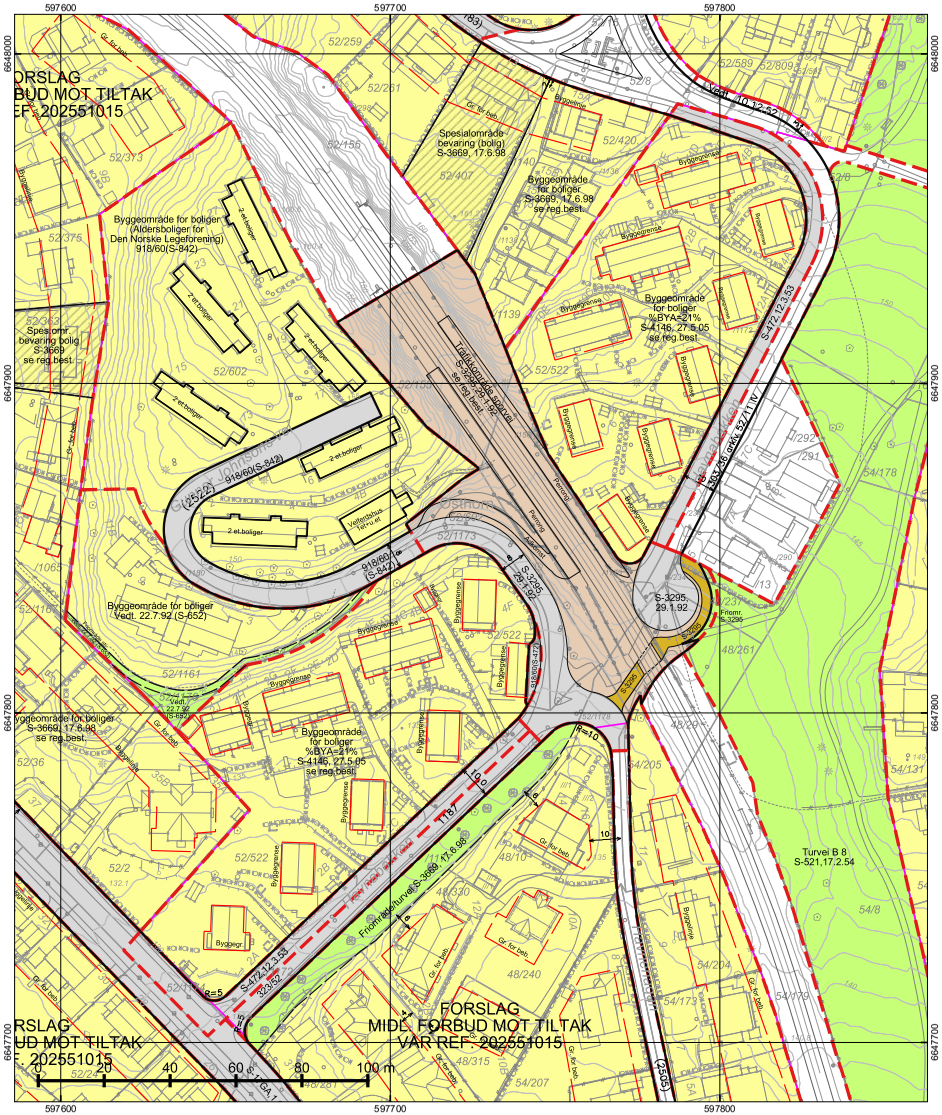
- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160066/ 86535964
Adresse: Havnabakken 2
Gnr/Bnr: 52/522
Deres ref.:
Kommentar:

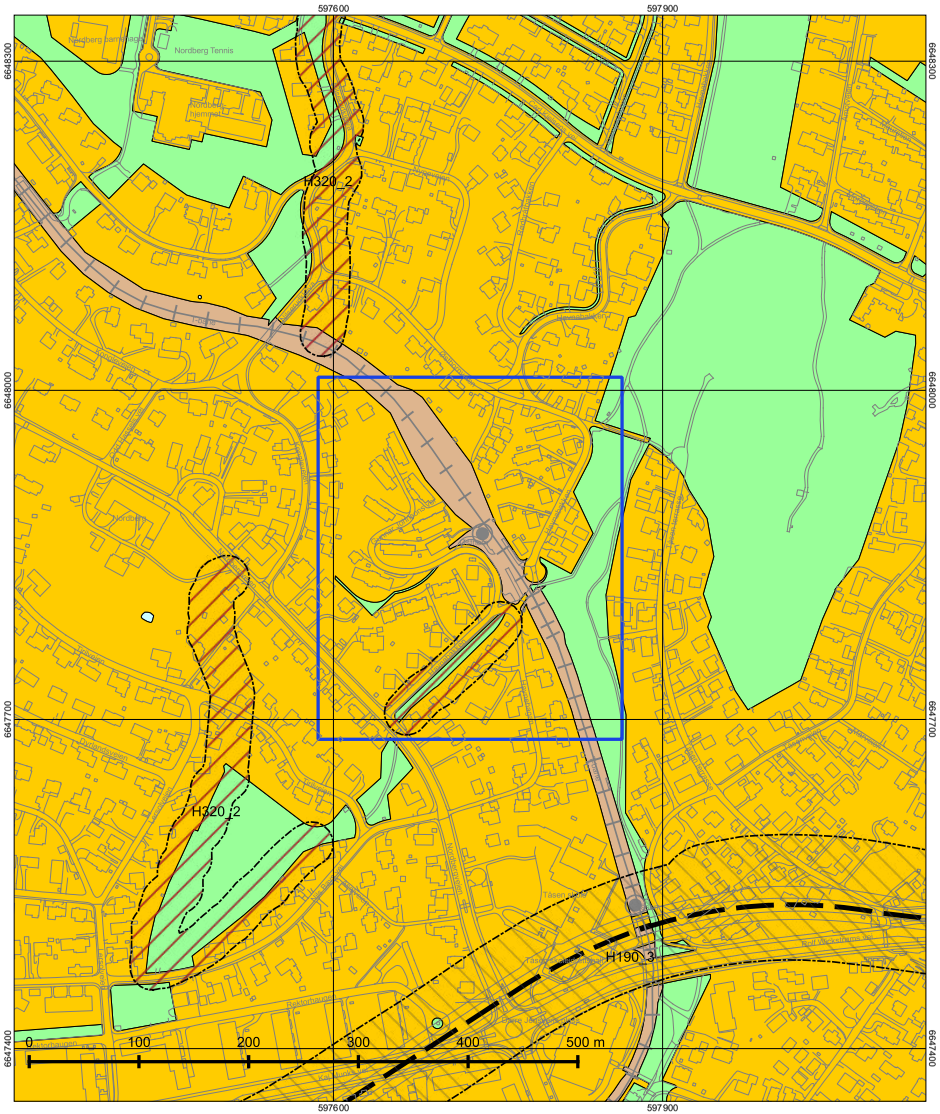
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160066/86535964
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Oslo

S-4146

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Havnabakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, og 14 og Nordbergveien 33 som reguleres til: Byggeområde for boliger

Vedtaksdato: 27.05.2005
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200404466
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200404466

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Havnabakken 2, 4, 6, 8 10, 12 og 14 og Nordbergveien 33.
Gnr. 52, bnr. 522

Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PAB-200404466 og datert 14.04.2005

Formål
Området reguleres til:
Byggeområde for bolig

Utforming
Tilbygg og påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelses karakter, ved at de skal ha samme type vinduer, samme type utvendig bekledning, samme type detaljer og fargesetting som eksisterende bygninger og i henhold til vedtatte tegninger.

Utvidelse av hver enkelt bolig i sameiet skal kunne foretas i henhold til fasadetegninger; A-01.04, A-03.04, A-04.04, A-05.04, A-06.04, A-07.04, A-08.04, A-09.04, A-10.04, A-11.04, A-12.03, A-12.04, A-13.04, A-14.03, A-14.04, A-15.03, A-15.04, A-16.03, og A-16.04 (alle datert 24.09.2004 og revidert 29.03.2005 og utarbeidet av Jan Bauch Arkitektkontor AS)

Tak over balkonger tillates ikke.

Ikke i målestokk




HAVNABAKKEN 2 A
A-02.04
A


HAVNABAKKEN 2 B
A-03.04
A


HAVNABAKKEN 4 A
A-04.04
A
9700
7600
1000


HAVNABAKKEN 4 C
A-05.04
A
9700
7600
1000


HAVNABAKKEN 6
A-06.04
A


HAVNABAKKEN 8
A-07.04
A

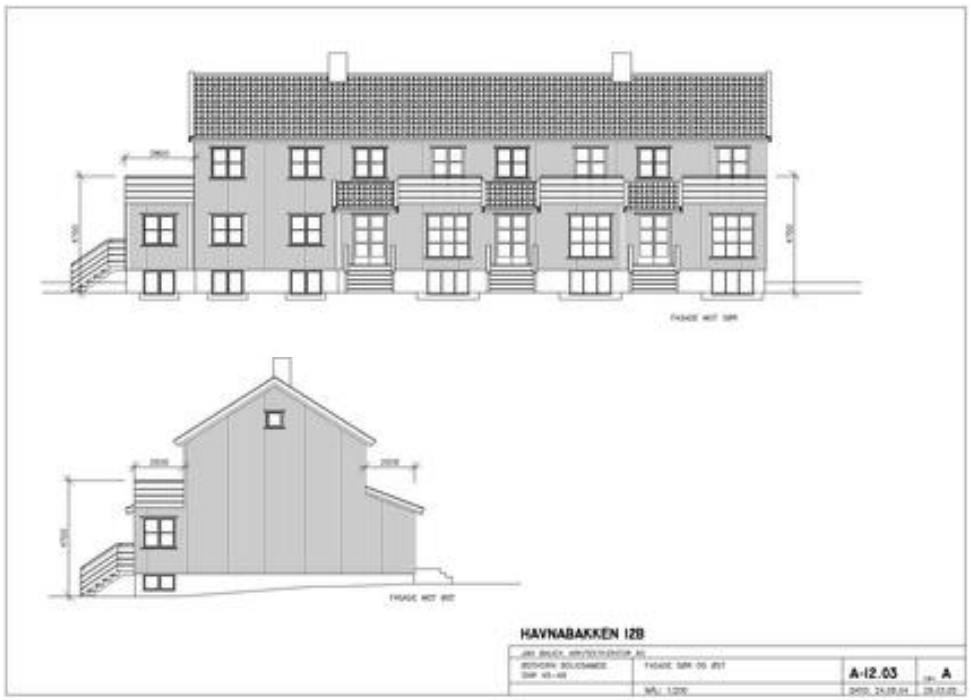

HAVNABAKKEN 10 A
A-08.04
A


HAVNABAKKEN 12 A
A-09.04
A


HAVNABAKKEN 14 A
A-10.04


HAVNABAKKEN 14B
A-II.03
A


HAVNABAKKEN 14B
A-II.04
A


HAVNABAKKEN 12B
A-12.03

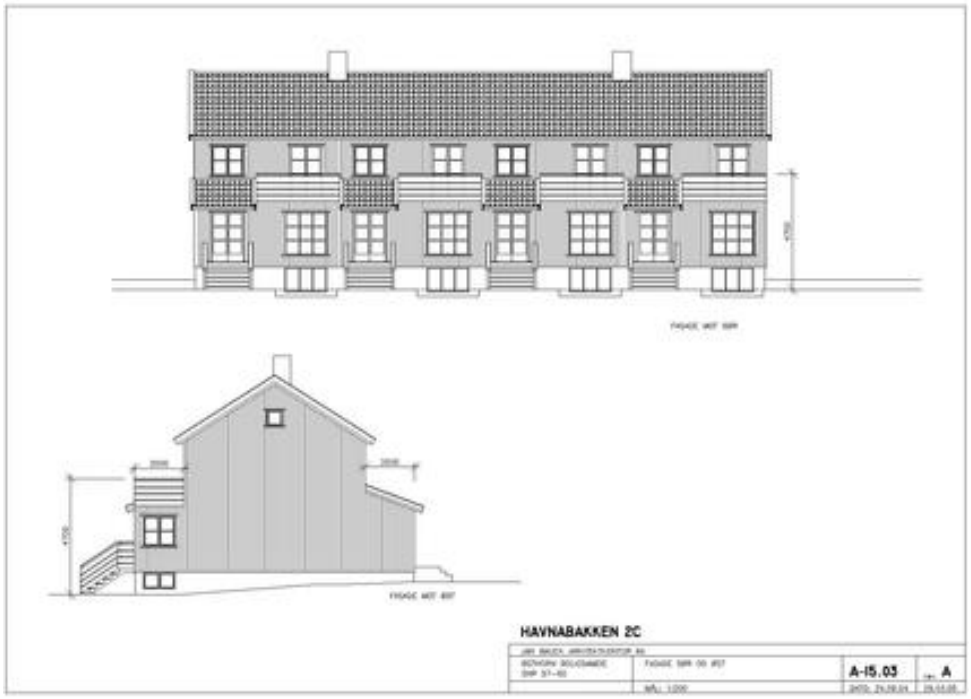

HAVNABAKKEN 12B
A-12.04


HAVNABAKKEN 10B
A-03.03


HAVNABAKKEN 10B
A-03.04


HAVNABAKKEN 48
A-14.03


HAVNABAKKEN 48
A-14.04


HAVNABAKKEN 2C
A-15.03
A


A-15.04
A


HAVNABAKKEN 2D
A-05.03
A

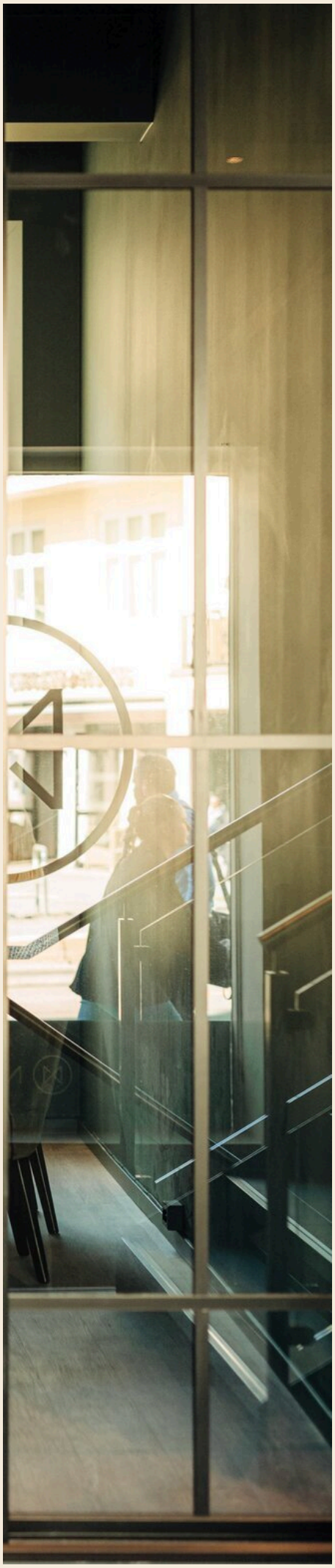

HAVNABAKKEN 2D
A-05.04
A

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0148/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havnabakken 2A 0874 OSLO
Matrikkel: Gnr 52, bnr 522, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Martin H. Vosgraff

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
m.vosgraff@nordvikbolig.no
957 24 674