NORDVIK

Huk aveny 58H

2 soverom | 89 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Huk aveny 58H

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
71	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, stor og tiltalende 3-roms selveierleilighet med populær beliggenhet v/Huk - Parkering m/elbillader - Balkong - Peis

Prisantydning	**12 500 000,-**
Omkostninger	**313 880,-**
Totalpris	**12 813 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 417,-**
BRA-i	**89 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1965**
Eierform	**Eierseksjon**

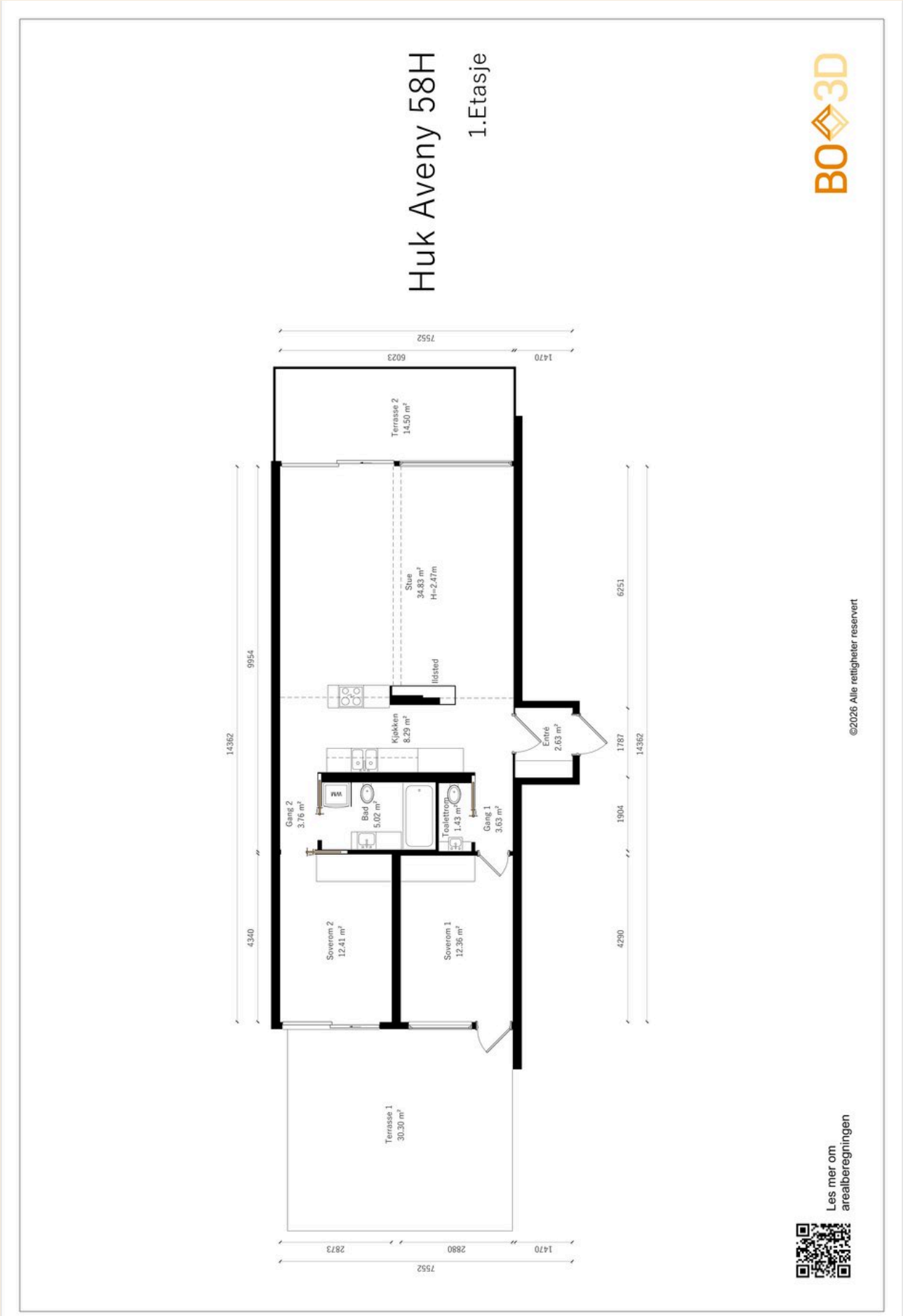
Kort fortalt

Velkommen til Huk Aveny 58H - en stor, lys og tiltalende 3-roms selveierleilighet med populær beliggenhet på Bygdøy!

Høydepunkter:
- God planløsning med entré med garderobe, lys stue med utgang til terrasse, åpent og innholdsrikt kjøkken, to romslige soverom med garderobe og utgang til balkong, pent flislagt bad m/opplegg for vaskemaskin, samt praktisk WC-rom
- Flott gasspeis
- Både balkong og stor terrasse
- Solrik felles takterrasse med sjøgløtt
- Kjellerbod ca. 5 kvm
- Parkeringsplass med elbillader
- Lave felleskostnader
- Skjermet beliggenhet i rolig blindvei
- Huk badeplass like utenfor døren
- Flotte nærområder bestående av skog, strand og kyststi
- 300m til bussholdeplass med hyppige avganger mot sentrum
- Kort gangavstand til dagligvarebutikk, servicetilbud og spisested

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm














AGINCOURT


























Miele

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0531/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Huk aveny 58H, 0287 OSLO
Gnr 2, bnr 1247, snr 14 i Oslo kommune

Selger
Torbjørn Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
12 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
312 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
313 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
326 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 813 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 826 880,- (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.

Om boligen

Byggeår
1965

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 89 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2.
Total BRA: 89 kvm.
TBA: 45 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Seksjon nr. 14 er beliggende i 2 etasje.
Innredet med entré, stue, kjøkken, baderom, toalettrom og 2 soverom.
Inngang til leiligheten fra felles gang midt på bygningen.
Utgang fra stuen til terrasse mot nordvest. Utgang til terrasse på bakkeplan mot felles gangvei fra begge soverommene.
I denne felles gangen er det dør med trapp opp til felles takterrasse.
På siden av inngangen til felles gang er det dør med trapp ned til underetasje med boder, samt luke nederst i trappen for nedgang til kjeller.

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

Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører
Bygningen har malt inngangsdør, brann og lyddør, B30, db35.
Malt dør med isolerglass fra ett soverom til uteplass.

Malt skyvedør fra ett soverom til uteplass.

Terrasse ved soverom
Hele hagen mot gangveien er belagt med Hardwood og fungerer som en stur uteplass. Skifer på støpt plate inn mot bygningen. Hekk mot inngangsparti og gangvei. Åpning i hekken til inngangsparti.

Terrasse ved stuen
Utgang til balkong fra stuen. Vender mot nordvest. Dels overbygget. Malt tregulv. Rekkverk i stål og glass.

Overflater
Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene er malt og fliser.
Innvendige tak er malt.

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskillere er av betongdekke.
Helningsavvik:
Venstre soverom er det målt ca 4 mm høydeforskjell. 1. etasje: Stuen er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen. Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted
Gasspeis i stuen. Skap på terrassen ved stuen med stoppekran.
Gasspeis er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Innvendige dører
Innvendig har boligen malte glatte dører. Skyvedør til hovedsoverom, toalett og baderom.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Sluket er plassert under badekaret og er noe vanskelig å komme til. Baderommet er innredet med badekar, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med eik benkeplate og servant. Innmurt speil over benken. Varmekabel i gulvet. Downlights i himlingen. Det er mekanisk avtrekk. Ventil i himling over dusjen.

Kjøkken
HTH innredning med glatte hvite fronter. Polert naturstein benkeplate. Integrerte elektriske artikler. Åpen løsning til stuen avdelt med arbeidsøy med kokesone og avtrekksvifte. 2 rustfrie kummer nedfelt i benken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Toalettrom
Toalettrom med toalett og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Ventil i himlingen. Varmekabler i gulvet.

Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg bak vaskemaskin og tørketrommel i baderommet. Stengekran på varmt og kaldt vann. Plastplater innvendig i skapet. Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken. Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere. Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Ventilasjon
Boligen har mekanisk ventilasjon fra baderom, toalett og kjøkken.

Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.

Elektrisk anlegg
Sikringsskapet er plassert i skap i entre.
Automatsikringer. Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i felles gang merket leilighet 2.6.

Utstyr for varsling og slukking av brann
Røkvarsler i himling over gang og soverom. Brannslange i kjøkkenbenken.

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. XX med elbillader. Utendørs biloppstillingsplass på felles parkeringsplass utenfor bygget.

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

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

Modernisering og påkostninger
Bygget ble i sin helhet ombygget i 2006, og eiendommens standard er hovedsakelig fra da.

Bygget ny uteplass mot gangveien.
Montert ny varmtvannsbereder.
2006

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Det ble annlagt takterasse på deler av taket.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Ja. Service på ventilasjon og gasspeis hvert år.
- 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. Noe sølvkre i tidligere år. Ingen tegn til skadedyr de seneste årene.
- 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? I salgsoppgaven fra 2006 var det oppgitt 89,5 kvm.

Bygningssakkyndig
Willy Preintoft

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:

Boligblokk som er tatt i bruk i 1965 med 2 etasjer.
Blokken ble bygget om til dagens bruk som leiligheter i 2005 / 2006.
Gården er organisert i Boligsameiet Huk Aveny 58 og er oppdelt i 17 boligseksjoner.
Ferdigattest for oppføring av bygningen 15.03.1968.
Brukstillatelse etter ombygning 23.11.2006
Oppført med bærende konstruksjoner i betong som er utfylt med isolert bindingsverk. Etasjeskillere i betongelementer. Flatt yttertak i betong som er tekket med papp.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

- Dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

- Terrasse ved soverom: Noen sprekker og dårlige fuger mellom skifer. Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utbedring av sprekker og dårlige fuger mellom skifer for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til at skifer løsner og at det oppstår skader på underliggende konstruksjon.

- Overflater: Sprekk i fliser på gulv i baderommet. Konsekvens/tiltak: Sprekk i fliser på gulv i baderommet bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skadede fliser kan føre til at vann trenger ned i gulvet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Innvendige dører: Noen dører tar i karmen. Skader på dør til toalett. Konsekvens/tiltak: Dørene som tar i karmen bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.
Skader på døren til toalettet bør utbedres for å opprettholde både funksjon og estetikk, samt unngå forverring av skadene.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger: Vannrørene må merkes for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil håndtering av rørsystemet, økt risiko for skader og unødvendige kostnader ved fremtidig arbeid. Foreligger

ingen opplysninger eller dokumentasjon om bygningens eller leilighetens vannledninger.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon: Ikke opplyst om noen mangler ved anlegget eller bruken. Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om gårdens ventilasjonsanlegg.
Opplyst at det ble foretatt en kontroll av ventilasjonen i 2022. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjons firma.
Konsekvens/tiltak: Det bør innhentes dokumentasjon på ventilasjonsanlegget og dets tilstand for å redusere usikkerhet rundt funksjon og vedlikehold. Manglende dokumentasjon og begrenset vurdering gir økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til redusert luftkvalitet eller behov for kostbare utbedringer. Ved behov anbefales kontroll utført av autorisert ventilasjonsfirma.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.

- Kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen. Det er ikke montert lekkasjestopp i benken.
Konsekvens/tiltak: Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje. Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader.
Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Kjøkken - Avtrekk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på viften. Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting av kjøkkenviften, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjon og økt risiko for feil eller driftsstans.

- Toalettrom - Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Overflater og konstruksjon: Takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Ikke spalte under toalettet. Forsøke å finne dokumentasjon som viser hvilken løsning som er valgt for lekkasjesikring. Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne. Dersom slik løsning ikke finnes, bør det etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer, for eksempel ved å montere en lekkasjevarsler eller etablere synlig avrenning. Konsekvensen av manglende tiltak er at lekkasjevann kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.

- Bad - Overflater vegger og himling: Baderommet er 20 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes oppgradering eller rehabilitering av våtrommet, da membranens forventede levetid nærmer seg slutten. Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i tettesjiktet.

- Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Baderommet er 20 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.
Alderen på membran/tettesjikt tilsier økt risiko for funksjonssvikt over tid, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje eller skade på et tidlig tidspunkt.

- Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Adkomst via luke i innmuring badekar. Kun ett lite hull for avrenning av rommet og til sluk. Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og

fuktskader. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Åpningen i innmuringen for avløp fra rommet bør utvides for å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring. Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Vurder om det er behov for oppgradering av slukløsningen for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og rengjøring. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt at eventuelle feil eller skader kan forbli uoppdaget over tid.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning: Takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Ikke spalte under toalettet. Forsøke å finne dokumentasjon som viser hvilken løsning som er valgt for lekkasjesikring. Krakelering av porselen i servant. Konsekvens/tiltak: Det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning for lekkasjesikring av toalettsisternen. Manglende dokumentasjon og synlig lekkasjesikring medfører usikkerhet rundt hvordan eventuelt lekkasjevann blir håndtert, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økt risiko for skade på omkringliggende konstruksjoner. Krakelering av porselen i servant bør utbedres for å unngå videre forringelse og potensiell lekkasje, som kan medføre vannskader og behov for utskifting av servanten.

- Bad - Ventilasjon:
Mangler spalte under døren for tilluft. Konsekvens/tiltak: Det bør etableres spalte under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, som igjen kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utstyr for varsling og slukking av brann: Foreligger ingen dokumentasjon på kontroll av brannslangen. Er 20 år gammel. Anbefaler innkjøp av pulverappart som tillegg. Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette og var vanskelig å utføre. Innredning i kjøkken, toalett og soverom på tre sider. Skyvedør i vegg på en side. Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Gjør oppmerksom på at konstruksjonen er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid for membran / tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Risikoen er at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Leietager plikter å følge sameiets vedtekter og husordensregler.

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

Sameiets styre og forretningsfører skal av registreringshensyn underrettes om alle former for utleie.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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.

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

Informasjon om strømforbruk
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.
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 11 658 kWh (estimert årlig forbruk fra Fortum). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 417,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr. 2 098,-
Internett kr. 319,-

Felleskostnadene inkluderer drift av sameiet, kommunale avgifter, internett, og kabel-TV. Bruk av gass og el-bil lader faktureres etter forbruk.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader, se eget punkt
- Eiendomsskatt, se eget punkt
- Strøm, se eget punkt
- Alarm fra Sector Alarm. kr. 638,- pr. mnd
- Tv og bredbånd fra Telia. kr 509 pr. mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 2 863,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune. For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 351 652,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 406 608,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Huk Aveny 58, orgnr. 991042202

Om sameiet
Sameiet består av 17 seksjoner og har gnr. 2, bnr. 1247 i Oslo kommune.
Kontaktinfo til styret: boligsameiet-huk-aveny-58@styrerommet.no

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke IN-ordning eller Sikringsordning i Sameiet.
Det er heller ingen fellesgjeld.

Det er ikke fellesgjeld i sameiet. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 44 033,-
Budsjett for 2026 foreligger ikke på nåværende tidspunkt.

Hva skjer i Sameiet?
Årsmøtet for 2026 skal avholdes 4.mai. Det er etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Det foreligger således kun Innkalling til Årsmøte 2026 på nåværende

tidspunkt.
Det foreslås at felleskostnadene skal holdes uendret, men justere opp i takt med økningen fra Telia (GET). Sameiet har tidligere bestemt at de skal ha en årlig avsetning til vedlikehold på kr. 69 000.-. Hvis budsjettet ikke inneholder vedlikeholdskostnader tilsvarende dette beløp skal dette vises som overskudd. Sameiet har i dag ca. kr. 500 000.- i «Vedlikeholdsfond» og styret foreslo at dette «fryses» i tilfelle større uventede utgifter oppstår. Budsjettene fremover vil derfor styres etter retningslinjene som er nevnt på avsnittet over.

Vedlikeholdsplaner 2026:
Det er planlagt å innhente ilbud på skifte av skifer utenfor leilighet 1.1. Det er avsatt kr. 100 000,- i budsjettet til dette. Det er ikke planlagt noen flere store arbeider, bare løpende vedlikehold (maling av søppelstativ, justering av noen heller og litt vedlikeholdsmaling) Gangveien nede må utbedres løpende.

Vedtekter og husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til utleie, husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke skjer til ulempe for andre beboere. Se husordensregler for nærmere informasjon.

Kun privatpersoner kan erverve seksjoner i boligsameiet, ikke selskaper, stiftelser, organisasjoner eller offentlige myndigheter.

Det må påregnes dugnadsarbeid.

Sameiets forsikring
Protector
Polisenr. 1294489

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 376 kvm (Eiertomt)
Tomten er beliggende i en nordvest vendt skråning og er over to nivåer. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass med parkeringsplasser.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en fantastisk beliggenhet i grønne omgivelser på attraktive Bygdøy, hvor man får følelsen av å bo på landet "midt i byen". Her bor du rolig og skjermet innerst i en blindvei med Hukparken som nærmeste nabo. Her har du store friarealer i umiddelbar nærhet, kort gangvei ned til Huk med sandstrand, kiosk og uteservering sommerstid. Det er også kort vei til badeplassene Paradisbukta og Bygdøy Sjøbad. Gode tur- og rekreasjonsforhold med flotte turstier i Kongeskogen. Hele halvøya egner seg ypperlig for både gå- og sykkelturer, med vakre omgivelser som frodig skog, parklignende kulturlandskap, sjøutsikt og idylliske badeplasser.

Kort avstand til skole og barnehager.

Leiligheten ligger i et veletablert boligstrøk med villaer og småhusbebyggelse. Bygdøy er kjent som et svært godt sted å vokse opp og bo, med blant annet Kongsgården som landemerke med beitende kuer og sauer sommerstid, et rikt utvalg av museer og fritidsaktiviteter (ridesenter, tennisbaner, fotballbaner/flerbrukshall, curlinghall, seilforening) og er en populær destinasjon som tur- og rekreasjonsområde. I vinterhalvåret sørger Bygdøy I.L for flere preparerte skiløyper på Bygdøy.

Kort vei til busstopp ved Bygdøhus som frakter deg til Frogner og videre inn til sentrum. Det er også mulig å kunne benytte ferge sommerstid til og fra sentrum ved Fram museet. Det er gang- og sykkelvei langs Frognerkilen til Skøyen, Sentrum, Aker Brygge og Tjuvholmen.

På Bygdøy har man både dagligvarehandelen Spar og Matkroken, og flere hyggelige serveringssteder som Lille Herbern, Lanternen, Hos Svigers, og Hukodden. Ellers gode shoppingmuligheter i Karenslyst Allé på Skøyen, med vinmonopol og flere treningssentre. På Skøyen finner man også kollektivknutepunkt med tog, buss, trikk og snart nye Fornebubanen/T-bane.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger Ferdigattest for Internatbygg datert 15.03.1968
Det foreligger Rammetillatelse for ombygging av internatbygg til boliger datert 09.06.2005
Det foreligger Brukstillatelse for Huk Aveny 56 datert 23.11.2006, brukstillatelsen gjelder samtlige leiligheter inkl. utomhusområdene med unntak av felles takterrasse
Det foreliger henlagt sluttnotat datert 05.11.2010

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. Mottatte bygningstegninger fra Oslo kommune stemmer overens med dagens situasjon.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Byggeområde for boliger (s-4285) datert 21.09.2007. 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.

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/

Pågående plan-/ byggesaker i nærområdet:
(Saksnummer kan søkes opp på nettsidene for mer detaljert informasjon)

Pågående plansaker i område:
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
Saksnummer: 202102096
For mer info, se:
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202102096

Oslo by er stadig under endring/ utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/2/1247/14:
07.10.2005 - Dokumentnr: 66801 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:397
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om plikt for ledningseier til å sette terrenget
i den stand det var før arbeidet ble satt i gang
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:2 Bnr:1247
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.2006 - Dokumentnr: 590911 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 90/1525

Diverse påtegning
Reseksjonering uten endring i grunnboken

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke på Gul liste / SEFRAK-registrert / fredet / bevaringsverdig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 156 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon fra forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 257 895,- 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 6. mai 2026

Megler
Nils O.M. Nordvik, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90040340

Megler 2
Caroline Leirflaten, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41926864

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Huk aveny 58H

Nabolaget Grande - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.)	291 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	812 elever, 47 klasser	12 min 4.8 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl...	79 elever, 18 klasser	13 min 6.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	14 min 6.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	14 min 6.4 km
Oslo Private Gymnasium	167 elever, 9 klasser	9 min 5.3 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 4.7 km

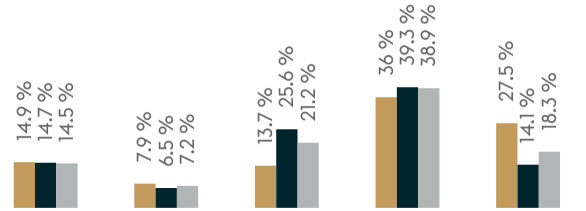
Offentlig transport

Bygdøhus	Linje 30	4 min 0.3 km
Nobels gate	Linje 13	8 min 3.5 km
Skøyen stasjon	Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 3.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.8 km
Oslo Gardermoen		44 min

Barnehager

Bergebo barnehage (1-5 år)	59 barn	1 min 0.1 km
Hakkespetten barnehage (0-5 år...	58 barn	2 min 0.2 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år)	56 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grande	1 713	803
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Bygdøy tennissenter ballvegg	4 min 🚶
⚽ Bygdøhus flerbrukshall	5 min 🚶
🚴 EVO Sjølyst	7 min 🚗
🚴 SATS Sjølyst	7 min 🚗

«Fantastisk fint nabolag :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 98/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Huk aveny 58 H, 0287 OSLO
OSLO kommune
gnr. 2, bnr. 1247, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 21.01.2026 **Rapportdato:** 09.02.2026 **Oppdragsnr.:** 10908-1399 **Referansenummer:** LN3074

Autorisert foretak: Murmester Willy Preintoft AS **Sertifisert Takstingeniør:** Willy Preintoft

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

Norsk takst

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

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

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

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

Murmester Willy Preintoft AS

Willy Preintoft er utdannet takstmann innen bolig, skade, landbruk og næringseiendommer, men har også utdannelse innen bedriftsøkonomi og eiendomsmegling. Innehar alle godkjenninger for fast eiendom i Norsk Takst. Siden 1986 har han jobbet med rådgivning og takstmann innen bygg, anlegg og eiendomsbransjen. Willy har lang erfaring med tilstandsanalyser, leie og verdivurderinger, og har i alt utarbeidet flere 1 000 rapporter for ulike oppdragsgivere i Oslo og omegn. Willy har i en årrekke drevet eget selskap med hovedfokus på tilstandsvurderinger og verdsettelse / leievurderinger. Mange av eiendommene har vært av betydelig størrelse, og med stor variasjon i kompleksitet. Alt fra mindre næringseiendommer/kontoreiendommer til store utviklingseiendommer/ tomter, fritidseiendommer, festetomter og boliger er vurdert. Willy har også lang erfaring som skjønnsmann i Oslo tingrett, Ringerike, Asker og Bærum tingrett samt Borgarting lagmannsrett, og har sittet i et stort antall takstkomiteer.



Rapportansvarlig

Willy Preintoft

Uavhengig Takstingeniør

willy@akertakst.no

901 50 569

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1965 med 2 etasjer. Blokken ble bygget om til dagens bruk som leiligheter i 2005 / 2006.
Gården er organisert i Boligsameiet Huk Aveny 58 og er oppdelt i 17 bolig-seksjoner.
Ferdigattest for oppføring av bygningen 15.03.1968.
Brukstillatelse etter ombygning 23.11.2006

Oppført med bærende konstruksjoner i betong som er utfylt med isolert bindingsverk. Etasjeskillere i betongelementer. Flatt yttertak i betong som er tekket med papp.

Seksjon nr. 14 er beliggende i 2 etasje
Innredet med entre, stue, kjøkken, baderom, toalettrom og 2 soverom.

Inngang til leiligheten fra felles gang midt på bygningen.
Utgang fra stuen til terrasse mot nordvest. Utgang til terrasse på bakkeplan mot felles gangvei fra begge soverommene.
I denne felles gangen er det dør med trapp opp til felles takterrasse.
På siden av inngangen til felles gang er det dør med trapp ned til underetasje med boder, samt luke nederst i trappen for nedgang til kjeller.

AVVIK, ikke utfyllende:
Seksjonen fremstår i konstruksjon og innredning som fra byggeåret som leilighet i 2006.
Se de enkelte delpunktene for mere informasjon.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

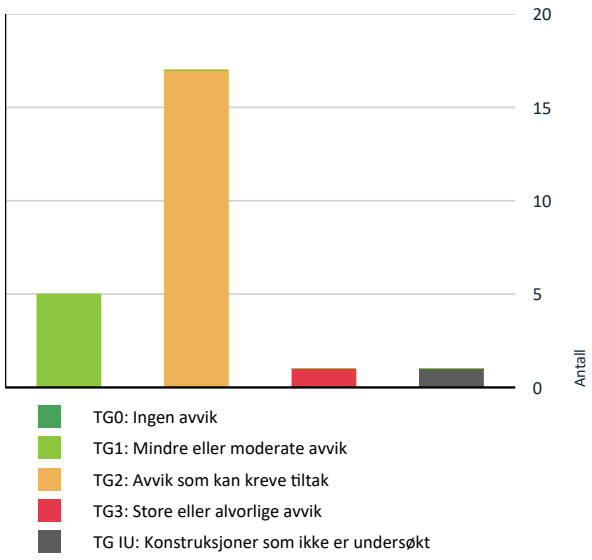
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt noen tegninger for bygningen av eier eller eiendomsmegler.
Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, og at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Murmester Willy Preintoft AS
Ekraveien 56A
0756 OSLO

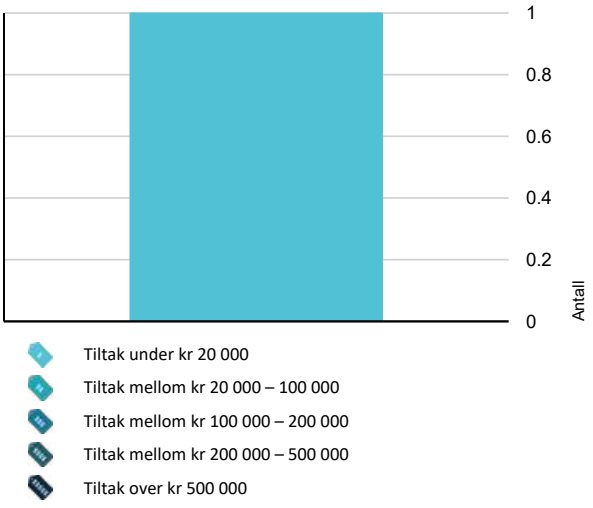
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Terrasse ved soverom	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1965

Kommentar
Tatt i bruk i følge Ambita, Infoland

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vinduer. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer. Faren for punktering er til stede for eldre vinduer med isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av vinduer, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Dører

Bygningen har malt inngangsdør, brann og lyddør, B30, db35
Malt dør med isolerglass fra ett soverom til uteplass.
Malt skyvedør fra ett soverom til uteplass.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på dører. Det bemerkes at eldre dører har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av dører. Faren for punktering er til stede for eldre dører i dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensene av alder / tilstanden er at det snart er behov for renovering / utskifting av dører, ikke minst av hensyn til energieffektivitet.

TG 2 Terrasse ved soverom

Hele hagen mot gangveien er belagt med Hardwood og fungerer som en stur uteplass. Skifer på støpt plate inn mot bygningen.
Hekk mot inngangsparti og gangvei. Åpning i hekken til inngangsparti.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen sprekker og dårlige fuger mellom skifer

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av sprekker og dårlige fuger mellom skifer for å hindre vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til at skifer løsner og at det oppstår skader på underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport





TG 1 Terrasse ved stuen

Utgang til balkong fra stuen. Vender mot nordvest. Dels overbygget. Malt tregulv. Rekkverk i stål og glass.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser.
Veggene er malt og fliser.
Innvendige tak er malt

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i fliser på gulv i baderommet

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i fliser på gulv i baderommet bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skadede fliser kan føre til at vann trenger ned i gulvet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av betongdekke.

HELNINGSAVIK:
1. etasje: Venstre soverom er det målt ca 4 mm høydeforskjell.
1. etasje: Stuen er det målt ca 4 mm høydeforskjell.

Gjør oppmerksom på at målinger er foretatt tilfeldig steder i boligen.
Ved måling på andre steder i boligen, kan dette gi ett annet resultat på helningsavvik.

Det er ikke foretatt kontroll av helningsavvik på loft eller ikke innredede arealer.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Årstall: 1965 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis i stuen.
Skap på terrassen ved stuen med stoppekran.

Gasspeis er ikke kontrollert eller funskjonsprøvet under befaringen. Dette må utføres av egen fagmann
Tilstandgraden er gitt ut fra alder, visuell observasjon under befaringen samt opplysninger fra eier om bruken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Gasspeis



Skap på terrasse med stoppekran

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedør til hovedsoverom, toalett og baderom

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører tar i karmen.
Skader på dør til toalett

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene som tar i karmen bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Skader på døren til toalettet bør utbedres for å opprettholde både funksjon og estetikk, samt unngå forverring av skadene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderommet er 20 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes oppgradering eller rehabilitering av våtrommet, da membranens forventede levetid nærmer seg slutten.
Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner ved eventuell svikt i tettesjiktet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er avvik:

Baderommet er 20 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å øke høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel, for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom ved eventuell oversvømmelse.

Alderen på membran/tettesjikt tilsier økt risiko for funksjonssvikt over tid, og det anbefales jevnlig kontroll for å oppdage eventuelle tegn til lekkasje eller skade på et tidlig tidspunkt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Sluket er plassert under badekaret og er noe vanskelig å komme til.

Baderommet er 20 år gammelt. Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt og sluk er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Adkomst via luke i innmuring badekar.
Kun ett lite hull for avrenning av rommet og til sluk

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Åpningen i innmuringen for avløp fra rommet bør utvides for å sikre bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Vurder om det er behov for oppgradering av slukløsningen for å sikre tilstrekkelig inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset tilgang er økt risiko for skjulte lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt at eventuelle feil eller skader kan forbli uoppdaget over tid.



Luke og hull for avrenning



Sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, wc og servant. Hvit porselen. Innmurt badekar. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Benk med eik benkeplate og servant. Innmurt speil over benken. Varmekabel i gulvet. Downlights i himlingen.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Ikke spalte under toalettet.
Forsøke å finne dokumentasjon som viser hvilken løsning som er valgt for lekkasjesikring.

Krakelering av porselen i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning for lekkasjesikring av toalettsisternen.

Manglende dokumentasjon og synlig lekkasjesikring medfører usikkerhet rundt hvordan eventuelt lekkasjevann blir håndtert, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økt risiko for skade på omkringliggende konstruksjoner.

Krakelering av porselen i servant bør utbedres for å unngå videre forringelse og potensiell lekkasje, som kan medføre vannskader og behov for utskifting av servanten.



Ikke avrenning fra sisterne i veggen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Det er mekanisk avtrekk. Ventil i himling over dusjen.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mangler spalte under døren for tilluft.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres spalte under døren for å sikre tilstrekkelig tilluft til rommet.
Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, som igjen kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette og var vanskelig å utføre.
Innredning i kjøkken, toalett og soverom på tre sider. Skyvedør i vegg på en side.

Foretatt søk etter fukt med Protimeter på vegger enkelte steder i og bak våtsonen, der det er mulig. Ikke registrert avvik ved befaringen.

Gjøres oppmerksom på at disse målingene ikke utelukker at det kan være fuktighet andre steder i vegger / konstruksjoner i baderommet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Gjør oppmerksom på at konstruksjonen er fra byggeåret og mer enn halvparten av forventet brukstid for membran / tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser dersom det oppstår mistanke om fuktskader, da manglende mulighet for hulltaking medfører usikkerhet om tilstanden i tilliggende konstruksjoner. Risikoen er at eventuelle skjulte fuktskader ikke oppdages, noe som kan føre til redusert levetid og økte utbedringskostnader.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH innredning med glatte hvite fronter. Polert naturstein benkeplate. Integrerte elektriske artikler. Åpen løsning til stuen avdelt med arbeidsøy med kokesone og avtrekksvifte. 2 rustfrie kummer nedfelt i benken.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert komfyrvakt over platetoppen.

Det er ikke montert lekkasjestopp i benken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens ved manglende lekkasjestopper er fritt vann inn i konstruksjoner ved en lekkasje.
Lekkasjestopper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Konsekvens ved manglende komfyrvakt, er manglende varsling ved tørrkoking eller røk / brann på kokeplaten. Brann og røkskader.
Komfyrvakt bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport






2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Testet med papir.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på viften
Tilstandsgrad er gitt med tanke på observert tilstand, alder og normal forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av kjøkkenviften, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert funksjon og økt risiko for feil eller driftsstans.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og servant. Hvit porselen. Vegghengt toalett med skjult sisterne.
Ventil i himlingen. Varmekabler i gulvet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Takstmann er ikke kjent med hvor evt. lekkasjevann fra toalettsisternen blir ledet i så tilfelle. Ikke spalte under toalettet.
Forsøke å finne dokumentasjon som viser hvilken løsning som er valgt for lekkasjesikring.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på valgt løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Dersom slik løsning ikke finnes, bør det etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer, for eksempel ved å montere en lekkasjevarsler eller etablere synlig avrenning.
Konsekvensen av manglende tiltak er at lekkasjevann kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til skjulte fuktskader og økte reparasjonskostnader over tid.



Toalettrom



Toalettrom



Manglende spalte under toalett

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vegg bak vaskemaskin og tørketrommel i baderommet.
Stengekran på varmt og kaldt vann. Plastplater innvendig i skapet.

Øvrige vannledninger til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vannrørene må merkes for å sikre enkel identifisering ved vedlikehold eller reparasjoner. Manglende merking kan føre til feil håndtering av rørsystemet, økt risiko for skader og unødvendige kostnader ved fremtidig arbeid.

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om bygningens eller leilighetens vannledninger.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert VVS firma.



Skap med samlestok



Vannledning er i kjøkkenbenken

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

Øvrige avløpsrør til leiligheten og bygningen er skjult i konstruksjonen og ikke mulig å kontrollere.
Selve anlegget er ikke kontrollert da dette er utenfor kompetanseområdet til takstmannen. For ytterligere kontroll må det brukes egen fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



Avløpsrør i kjøkkenbenken

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra baderom, toalett og kjøkken.

Det tas ett Spesifikt forbehold ved anleggets eksakte tilstand. Dette krever kompetanse og spesialutstyr, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilansjonsfirma.
Tilstandgraden er basert på visuell kontroll og opplysninger av eier om funksjonen.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ikke opplyst om noen mangler ved anlegget eller bruken.

Foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om gårdens ventilasjonsanlegg.
Opplyst at det ble foretatt en kontroll av ventilasjonen i 2022.
Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere rørenes eksakte tilstand. Dette krever spesialkompetanse, og på denne rapportens undersøkelsesnivå er dette ikke vektlagt. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av et autorisert ventilasjons firma.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på ventilasjonsanlegget og dets tilstand for å redusere usikkerhet rundt funksjon og vedlikehold.
Manglende dokumentasjon og begrenset vurdering gir økt risiko for skjulte feil eller mangler, som kan føre til redusert luftkvalitet eller behov for kostbare utbedringer.
Ved behov anbefales kontroll utført av autorisert ventilasjonsfirma.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert i kjelleren.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i skap i entre. Automatsikringer. Måler og hovedsikring er plassert i felles skap i felles gang merket leilighet 2.6.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Elektrisk anlegg er utenfor takstmannens kompetanseområde. Det tas derfor Spesifikt forbehold om feil og mangler som kan fremkomme ved en utvidet kontroll samt åpning av el. punkter og sikringsskap da elektrisk anlegg er en kjent risikokonstruksjon, og denne ikke er mulig å undersøke uten destruktive inngrep. Det må gjennomføres en utvidet el. kontroll av en elektrofaglig person.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Hovedsikring



Måler

TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

Tilstandsrapport

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

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

Røkvarsler i himling o gang og soverom.
Brannslange i kjøkkenbenken

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Foreligger ingen dokumentasjon på kontroll av brannslangen. Er 20 år gammel.
   Anbefaler innkjøp av pulerappart som tillegg.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000



Røkvarsler



Brannslange

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	89			89	45
Kjeller		5		5	
SUM	**89**	**5**			**45**
SUM BRA	**94**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt noen tegninger for bygningen av eier eller eiendomsmegler.
Samsvar mellom faktisk bruk og byggesak er ikke undersøkt, og at konsekvenser av eventuelle ulovligheter dermed ikke er vurdert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget ny uteplass mot gangveien.
Montert ny varmtvannsbereder.

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Willy Preintoft	Takstingeniør
	Torbjørn Jacobsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	2	1247		14	3376 m²	Norges Eiendommer, Ambita. Arealet gjelder hele tomten for sameiet / borettslaget	Eiet

Adresse
Huk aveny 58 H

Hjemmelshaver
Jacobsen Torbjørn

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Huk Aveny 58	90 / 1525	HBRI AS, Tlf: 22 86 55 00	991042202

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i enden av Huk Aveny som ender som en blindvei på Bygdøy ved Villa Grande.
Gode offentlige kommunikasjoner med buss i Fredriksborg veien. Nærbutikk i området. Ingen generende trafikkstøy. Kort vei til turområder på Bygdøy samt Huk badeplass. Parkering for en bil på felles parkeringsplass, montert lader for el. bil..

Adkomstvei

Privat adkomstvei fra offentlig vei

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannledning via privat ledning fra boligen

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsledning via privat ledning fra boligen

Regulering

Byggeområde for boliger, S-4285, datert 21.09.2007

Om tomten

Tomten er beliggende i en nordvest vendt skråning og er over to nivåer. Opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Asfaltert adkomstvei og gårdsplass med parkeringsplasser.

Bebyggelsen

Boligblokk som er tatt i bruk i 1965 med 2 etasjer. Blokken ble bygget om til dagens bruk som leiligheter i 2005 / 2006.
Gården er organisert i Boligsameiet Huk Aveny 58 og er oppdelt i 17 bolig-seksjoner.
Ferdigattest for oppføring av bygningen 15.03.1968.
Brukstillatelse etter ombygning 23.11.2006

Oppført med bærende konstruksjoner i betong som er utfylt med isolert bindingsverk. Etasjeskillere i betongelementer. Flatt yttertak i betong som er tekket med papp.

Seksjon nr. 14 er beliggende i 2 etasje
Innredet med entre, stue, kjøkken, baderom, toalettrom og 2 soverom.

Inngang til leiligheten fra felles gang midt på bygningen.
Utgang fra stuen til terrasse mot nordvest. Utgang til terrasse på bakkeplan mot felles gangvei fra begge soverommene.
I denne felles gangen er det dør med trapp opp til felles takterrasse.
På siden av inngangen til felles gang er det dør med trapp ned til underetasje med boder, samt luke nederst i trappen for nedgang til kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	21.01.2026	Eier / eiere var til stede under befaring og gav opplysninger	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	01.02.2026	Ambita, Norges Eiendommer	Gjennomgått		Nei
Aktiv Ventilasjon AS	18.10.2022	Rens av ventilasjonsanlegg	Gjennomgått		Nei
Alfa Olis Gass & VVS AS	02.12.2025	Kontroll med gassanlegget	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LN3074

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
13-0531/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Huk aveny 58H, 0287 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Torbjørn Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2006

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: 3837962
Forsikret i: Tryg

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Var nytt da jeg flyttet inn i 2006

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

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

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

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble annlagt takterasse på deler av taket.

---

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?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjon og gasspeis hvert år.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe sølvkre i tidligere år. Ingen tegn til skadedyr de seneste årene.

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? I salgsoppgaven fra 2006 var det oppgitt 89,5 kvm.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0531/25

enova

Energiattest



Adresse **Huk aveny 58H, 0287 OSLO**	
Dato for energimerking **03.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-289995**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80832486**
Gårdsnummer **2**	Bruksnummer **1247**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,20 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **157,20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 148 kWh**



Huk aveny 58H, 0287 OSLO

Detaljering

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

Huk aveny 58H, 0287 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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: 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 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Caroline Leirflaten
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.leirflaten@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0531/25 . Vår ref.: 4476-1-14 Dato: 28.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Huk Aveny 58
Organisasjonsnr:	991042202
Seksjonseier:	Jacobsen, Torbjørn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Huk Aveny 58 H, 0287 OSLO
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	2
Bnr.	1247

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 1294489.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 417,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 098,00	
Internett	319,00	

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:	645,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	40 465,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: boligsameiet-huk-aveny-58@styrerommet.no

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

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE I SAMEIET HUK AVENY 58

Tid: 4 mai 2026 kl. 1830

Sted: HL-senteret

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2025
4. Styrets godtgjørelse
5. Valg av styre
6. Husleieøkning, budsjett 2026
7. Sko oppbevaring i gang
8. Vedlikeholdsplaner for 2026
9. Gartner/vaktmester
10. Eventuelt

SAKSUNDERLAG

1. **Konstituering**
   1.1 Valg av møteleder
   1.2 Navn fortegnelse
   1.3 Godkjenning av innkalling
   1.4 Valg av protokollfører
   1.5 Valg av sameiere til å undertegne protokollen
   1.6 Godkjenning av dagsorden
2. **Styrets årsberetning er vedlagt innkalling**
3. **Regnskap 2025**
4. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**
5. **Valg av styret**
   Det skal velges en leder, to styremedlemmer og et varamedlem.

6. **Husleieøkning, budsjett 2025**

   Det foreslås å holde husleie uendret, men justere opp i takt med økningen fra Telia (GET). Sameiet har tidligere bestemt at vi skal ha en årlig avsetning til vedlikehold på kr. 69 000.-. Hvis budsjettet ikke inneholder vedlikeholdskostnader tilsvarende dette beløp skal dette vises som overskudd.

   Sameiet har i dag ca. kr. 500 000.- i «vedlikeholdsfond» og styret foreslår at dette «fryses» i tilfelle større uventede utgifter oppstår. Budsjettene fremover vil derfor styres etter retningslinjene som er nevnt på avsnittet over.

7. **Sko oppbevaring**

   Skal det åpnes for at det kan settes ut sko stativ og/eller sko skap i fellesganger?

8. **Vedlikeholdsplaner 2026**

   Det skal innhentes tilbud på skifte av skifer utenfor leilighet 1.1, avsatt 100 000 i budsjett. Det er ikke planlagt noen flere store arbeider, bare løpende vedlikehold. (maling av søppelstativ, justering av noen heller og litt vedlikeholds- maling) Gangveien nede må utbedres løpende.

9. **Gartner/vaktmester**

   Avtalen med Øivind videreføres med en lønnsendring på 4%. Denne vil for 2024 omfatte hagearbeid som: regelmessig klipping av gress, kantklipping, luking, klipping av hekker og fjerning av løv. Vaktmester oppgaver: maling, spyling av gangveier/parkeringsplass/søppelkasser, oppmerking av parkeringsplasser, utbedre gangvei etc. Kostnader til arbeidet er beskrevet under noter i budsjettet.

10. **Eventuelt**

BOLIGSAMEIET HUK AVENY 58
ORG.NR. 991042202, KLIENTNR. 4476

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	754 953	772 885	0	0
Andre inntekter		0	1 135	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**754 953**	**774 020**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-44 754	-62 897	0	0
Forretningsførerhonorar		-37 056	-35 631	0	0
Konsulenthonorar		-6 773	-1 228	0	0
Drift og vedlikehold	5	-164 735	-52 862	0	0
Forsikringer		-106 456	-96 812	0	0
Kommunale avgifter	6	-57 028	-54 312	0	0
Energi/fyring	7	-167 464	-227 722	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 752	-100 319	0	0
Andre driftskostnader	8	-48 829	-45 005	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-721 846**	**-676 788**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**33 107**	**97 232**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 926	10 497	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**10 926**	**10 497**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**44 033**	**107 729**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		44 033	107 729		

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	426 444
Internett	83 402
Gassavregning	245 107
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**754 953**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-34 865
Påløpte feriepenger	-4 358
Arbeidsgiveravgift	-5 531
SUM PERSONALKOSTNADER	**-44 754**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4
STYREHONORAR

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 855

PROTOKOLL TIL SAMEIERMØTE I SAMEIET HUK AVENY 58

Tid: 22 mai 2025 kl. 1800

Sted: HL-senteret

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2023
4. Styrets godtgjørelse
5. Valg av styre
6. Husleieøkning, budsjett 2024
7. Telia (GET)
8. Vedlikeholdsplaner for 2025
9. Gartner/vaktmester
10. Eventuelt

SAKSUNDERLAG

1. Konstituering	
1.1 Valg av møteleder	Øivind
1.2 Navn fortegnelse	1.2,1.3,1.6,2.3,2.4,2.7,2.9
1.3 Godkjenning av innkalling	Godkjent
1.4 Valg av protokollfører	Øivind
1.5 Valg av sameiere til å undertegne protokollen	Sturla og Karin
1.6 Godkjenning av dagsorden	Godkjent
2. Styrets årsberetning er vedlagt innkalling	Godkjent
3. Regnskap 2024	Godkjent
4. Fastsettelse av godtgjørelse til styret	Middag til styret

5. Valg av styret

Det skal velges en leder, to styremedlemmer og et varamedlem.
Øivind Haug (leder), Marte Strømsnes Larssen og Vivian Schønenberger (styremedlem)
Karin Elisabeth Høie (varamedlem)

6. Husleieøkning, budsjett 2025

Det foreslås å holde husleie uendret, men justere opp kabel-tv i takt med økningen fra Telia (GET). Sameiet har tidligere bestemt at vi skal ha en årlig avsetning til vedlikehold på kr. 69 000.-. Hvis budsjettet ikke inneholder vedlikeholdskostnader tilsvarende dette beløp skal dette vises som overskudd.

Sameiet har i dag ca. kr. 300 000.- i «vedlikeholdsfond» og styret foreslår at dette «fryses» i tilfelle større uventede utgifter oppstår. Budsjettene fremover vil derfor styres etter retningslinjene som er nevnt på avsnittet over.

Godkjent

7. Telia (GET)

Hva gjør vi etter at vi mistet TV2 kanalene. Skal vi avslutte samarbeidet helt, eller ta ut TV delen av samarbeidet? Skal vi skifte leverandør?

Fjerner 50 poeng ekstra for miste av TV2 og ber om prisreduksjon i stedet.

Foretar en kartlegging av behovet av bredbånd/Tv i sameiet via Vibbo.

8. **Vedlikeholdsplaner 2025**
Det er allerede utført skifte av varmtvannstanker (med en egenandel til hver sameier på kr. 5000.-) og oppgradering av strømtavlen. Det er ikke planlagt noen flere store arbeider, bare løpende vedlikehold. (maling av søppelstativ, justering av noen heller og litt vedlikeholds-maling) Gangveien nede må utbedres løpende.
Godkjent

9. **Gartner/vaktmester**
Avtalen med Øivind videreføres med en lønnsendring på 5%. Denne vil for 2024 omfatte hagearbeid som: regelmessig klipping av gress, kantklipping, luking, klipping av hekker og fjerning av løv. Vaktmester oppgaver: maling, spyling av gangveier/parkeringsplass/søppelkasser, oppmerking av parkeringsplasser, utbedre gangvei etc. Kostnader til arbeidet er beskrevet under noter i budsjettet.
Godkjent

10. **Eventuelt**

Folie på glassfrontene på terrasser oppe.

Forslaget trukket

Det ble påpekt at renhold av noen av fellesgangene var mangelfull. Det vurderes å sette opp vaskelister i flere av gangene.

Det vil bli kjøpt inn noen vannkanner som vil bli satt i «kulverten» som en del av beredskapen i sameiet. Totalt 100L.

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET HUK AVENY 58

Tid: 22 mai 2024 kl. 1800

Sted: HL-senteret

DAGSORDEN

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2023
4. Styrets godtgjørelse
5. Valg av styre
6. Husleieøkning, budsjett 2024
7. Vedlikeholdsplaner for 2024
8. Gartner/vaktmester
9. Eventuelt

SAKSUNDERLAG

1. **Konstituering**
   1.1 Valg av møteleder
   1.2 Navn fortegnelse
   1.3 Godkjenning av innkalling
   1.4 Valg av protokollfører
   1.5 Valg av sameiere til å undertegne protokollen
   1.6 Godkjenning av dagsorden
2. **Styrets årsberetning er vedlagt innkalling**
3. **Regnskap 2023**
4. **Fastsettelse av godtgjørelse til styret**
5. **Valg av styret**
   Det skal velges en leder, to styremedlemmer og et varamedlem. Sittende styret kan ta omvalg.

6. **Husleieøkning, budsjett 2024**

   Det foreslås å holde husleie uendret, men justere opp kabel-tv i takt med økningen fra Telia (GET). Kostnaden til skifte av skifer ble flyttet til 2024, så resultatet for 2023 og budsjett for 2024 må sees i sammenheng. (73 987.- pr. år.)

7. **Vedlikeholdsplaner**
   Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan/budsjett. Denne planen tilsa et vi må ha et overskudd i budsjettet på kr. 69 000.- pr. år for å dekke opp for fremtidig vedlikehold. Dette erstattet da tidligere vedtak om å bygge opp vedlikeholdsfond. I år skal vi skifte skifer og

oppgradere strømforsyning til lade anlegger. Det er tenkt at vi først skifter hovedsikring til maks av hva anlegget kan levere og eventuelt senere endre til 400V. Når disse arbeidene er utført burde det ikke være noen større vedlikeholdsoppgaver på noen år.

8. **Gartner/vaktmester**
   Avtalen med Øivind videreføres. Denne vil for 2024 omfatte hagearbeid som: regelmessig klipping av gress, kantklipping, luking, klipping av hekker og fjerning av løv. Vaktmester oppgaver: maling, spyling av gangveier/parkeringsplass/søppelkasser, oppmerking av parkeringsplasser, utbedre gangvei etc. Kostnader til arbeidet er beskrevet under noter i budsjettet.
9. **Eventuelt**

Husordensregler for Huk aveny 58

Et hyggelig sted å bo

Vedtatt på sameiermøte 4. mai 2022

1. Virkeområde

1.1 Alle beboere/sameiere (heretter samlet betegnet brukerne) i Huk aveny 58 plikter å følge disse husordensreglene. Dette omfatter ansvar for at besøkende følger de samme reglene. Sameiets vedtekter inneholder også relevant informasjon.
1.2 Lojal oppfølgning av reglene er avgjørende for å bidra til et godt bomiljø og sikre at Huk aveny 58 fortsetter å være et svært hyggelig sted å bo.

2. Styrets rolle

2.1 Meldinger til styret og/eller forretningsfører skal skje skriftlig, fortrinnsvis per e-post.
2.2 Meldinger fra styret er å betrakte som midlertidige husordensregler. Slike meldinger gjelder frem til vedtak på påfølgende sameiermøte.
2.3 Styret skal gis beskjed om navn og kontaktinformasjon på leietakere. Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at styret sitter med oppdatert kontaktinformasjon. Korrespondanse fra styret vil fortrinnsvis skje per e-post. Brukere som ikke håndterer e-post plikter å gi beskjed om dette til styret, herunder selv ta ansvar for å finne rutiner som sikrer nødvendig kommunikasjon med styret.
2.4 Dersom tiltak innebærer at sameiet pådras kostnader, er de(n) sameiere som eier den aktuelle enheten som er årsak til bruddet forpliktet til å dekke disse. Pågang av mer omfattende art overfor en bruker skal forelegges sameiermøtet for avgjørelse.

3. Generelle plikter

3.1 Alle brukere plikter å sikre at eiendommen til enhver tid fremstår som ryddig og pen. Bruk av enhetene skal ikke skje på en måte som er til sjenanse for andre brukere. Den enkeltes enhets utvendige areal (balkong, hage/uteområde) skal holdes i en slik stand at det ikke er skjemmende for andre brukere. I denne sammenheng skal det tas tilbørlig hensyn til at eiendommen er omgitt med grønne friarealer/parkarealer.
3.2 Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i trappeoppganger eller andre fellesområder, herunder gangstier, parkeringsplass og hageanlegg. Dette omfatter for eksempel barnevogner, sykler (utenom sykkelparkering) og ski,
3.3 Det er den enkelte sameiers ansvar å sørge for at sin enhet holdes varmet opp på en slik måte at vann og avløp ikke fryser, samt at det ikke kastes unaturlig avfall i toalettet.
3.4 Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal brukerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre brukeres nattesøvn ikke forstyrres. Dette gjelder særlig høylydt tale og spilling av høy musikk.
3.5 Spilling av musikk med balkong/terrassedør åpen må gjøres med særlig hensynsfullhet.
3.6 Kun gassgrill eller elektrisk grill er tillatt brukt på uteområder og balkonger. Ved grilling skal det utvises hensyn til naboer.
3.7 Teppebanking på leilighetens uteområde skal søkes unngått. Dette gjelder særlig for leiligheter i andre etasje med balkong over første etasje.
3.8 Inngangsdører og dører til boder skal holdes låst.

3. 9 Brukere må tegne nødvendig forsikring for innhold i egen bod. Det er lov til å koble seg til det elektriske anlegget i bodene til en fryser, så lenge det er kapasitet i nåværende kurs. Det er ikke tillatt å oppbevare farlige stoffer, gassflasker eller annet som kan være til skade/ ulempe for sameiet/ øvrige sameiere i bodene.
3.10 Ingen sameier kan uten styrets samtykke gjøre inngrep i fellesanlegg på noen måte. Det er for eksempel ikke tillatt å koble seg på sameiets felles strømanlegg (herunder bruk av stikkontakter) uten forutgående samtykke fra styret. Strøm som en sameier bruker av sameiets fellesanlegg, vil bli fakturert for bruk en gang i året.
3.11 Brukere plikter å verne om beplantningen på sameiets område.
3.12 Brukere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler mv slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

6. Hekker og utelys

6.1 Enheter i første etasje plikter å dekke kostnader til vedlikehold av levegger i sammenheng med at sameiet vedlikeholder gjerde mot kommunens gangsti. Den enkelte enhet skal ikke olje/beise eller på annen måte endre utseende på levegger med mindre dette skjer som ledd i et samlet prosjekt i styrets regi fra sameiets side.
6.2 Sameierne plikter å holde hekker mellom enhetene. Disse tujahekkene skal trimmes jevnlig, og skal av hensyn til sameiets felles ytre ha en jevn høyde på ca.1,80 meter.
6.3 Utelys på vegg og ved gangsti som er tilkoblet felles nett skal til ikke slås av enkeltvis.

7. Avfall

7.1. Husholdningsavfall skal pakkes godt inn, dobbelknytes og kastes i containere på parkeringsplassen. Ved brannfarlig avfall må det utvises særlig aktsomhet. Søppelposer må knyttes godt, slik at det ikke blir unødig forsøpling og lukt i containere. Oslo kommune praktiserer kildesortering.
7.2. Papp/papiravfall skal kastes i container med dette formålet på parkeringsplassen. Større emballasje brettes sammen slik at det ikke opptas unødig plass i containerne.
7.3. Øvrig avfall skal den enkelte bruker ta hånd om på egnet måte. Avfall skal ikke hensettes i fellesarealer eller oppbevares i/ på egen seksjon/ areal over tid.
7.4 Forskrifter om kildesortering eller leveringssteder finnes hos renovasjonsetaten.no.

8. Særlige plikter for enheter med inngang fra korridor

8.1 Enheter med inngang fra korridor plikter å sørge for at sin korridor til enhver tid fremstår som rene, pene og opplyst. Dette omfatter blant annet at gulv skal vaskes ukentlig og at lyspærer skiftes når de har gått.

9. Gasspeiser

8.1 Alle brukere plikter å følge styrets retningslinjer for vedlikehold mv. av gasspeiser. Styret har blant annet fastsatt følgende retningslinjer:

- Det er den enkelte sameier som har ansvar (herunder økonomisk) for vedlikehold av gasspeiser og anlegg som er tilknyttet den enkelte enhet.
- Vedlikehold av gasspeisanlegg og tilhørende anlegg gjennomføres som et felles prosjekt, ved at styret fastsetter en dag hvor vedlikeholdsaktør kommer til sameiet.
- Sameiere som ikke bidrar i denne sammenheng, må selv dekke merkostnader ved at vedlikeholdsaktør må komme tilbake.

10. Hensyntagen ved salg av leiligheter

10.1 Når det gjennomføres visning ved salg av en leilighet, plikter andre brukere å ta tilbørlig hensyn. Dette omfatter blant annet å holde felles- og uteområder presentable i henhold til husordensreglene i slike perioder.

11. Dugnad

11.1 Styret kan bestemme at det skal gjennomføres dugnad opp til to ganger i året.
11.2 Det er ønskelig med størst mulig oppmøte på de fastsatte dagene for dugnad.
11.3 Samtlige enheter plikter å stille med minst én representant til dugnad. Ved brudd på denne plikten fra en sameieandels side har sameierne avtalt at eierne av den enkelte sameieandel er forpliktet til å betale inn kroner 1.000 til sameiet. Dette gjelder likevel ikke dersom det fra den enkelte sameieandels side er tatt kontakt med styret i forkant av dugnaden og bedt om å få foreta en alternativ oppgave en alternativ dag, og denne oppgaven faktisk utføres innen rimelig tid.

12. Brannsikkerhet

12.1 Den enkelte bruker plikter å sørge for at enheten til enhver tid er tilstrekkelig brannsikret, herunder oppfyller alle offentligrettslige krav og pålegg. Alle enheter skal ha tilstrekkelig med røykvarslere og slukningsutstyr i forskriftsmessig stand.

12.2 Styret skal utarbeide og holde oppdatert egne brannsikkerhetsrutiner som den enkelte sameier er forpliktet til å følge. Brannsikkerhetsrutinene skal oppfylle alle myndighetskrav.

13. Tilsyn med barn mv

13.1 Brukere med egne barn eller barn på besøk har ansvar for tilsyn med disse barna ved bruk av fellesområder, herunder lekeplassen. Brukere med egne barn eller barn på besøk plikter likeledes å sørge for at lekeplassen er ryddet og fremstår presentabel etter bruk.

14. Renhold ved flytting, arbeider i leiligheten/uteområder mv

14.1 Ved flytting, arbeider i leilighetene/uteområder mv, bruk av boder eller annet som innebærer ekstra skitt og bruk av ganger, gangstier, andre fellesområder og lignende skal den enkelte bruker vaske, koste eller gjøre andre tiltak som sikrer at fellesområdene blir løpende satt tilbake i en presentabel stand.

15. Dyrehold

15.1 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke skjer til ulempe for andre beboere. Det gjelder båndtvang innenfor sameiets fellesområder. Sameiets område skal ikke benyttes som dyretoalett. Dette gjelder særlig lekeområdet for barn. Etter tre skriftlige, begrunnede og saklige klager fra andre sameiere kan styret nekte dyrehold.

16. Musikk- og sangundervisning

16.1 Musikk- og sangundervisning er bare tillatt dersom det foreligger avtale med styret. Slik avtale kan ikke inngås for mer enn ett år av gangen.

17. Parkeringsplasser

17.1 Det er ikke tillatt å ta i bruk andre enheters parkeringsplasser uten avtale og godkjennelse fra styret.
17.2 Brukerne plikter å påse at heller ikke besøkende benytter andre enheters parkeringsplasser.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Eikenga 33
0579 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.04.2022
	202118386 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse:	HUK AVENY 58E	Eiendom:	2/1247/0/0
Tiltakshaver:	LINN BIRKELAND SEIM	Søker:	BYGGKONSULENTENE-ØST AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Huk aveny 58 E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innsetting av vinduer, mottatt 29.03.2022

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202118386			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7
Plan underetasje	A20-1	18.11.2020	1/9
Fasade Sør-Øst	A40-2	09.12.2021	4/2

Klagefristen er tre uker

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

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

Vennlig hilsen

Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
LINN BIRKELAND SEIM, HUK AVENY 58E, 0287 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret
Grini Mølle
1343 EIKSMARKA

Dato: 23 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200501131-70 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 56	Eiendom:	2/397/0/0
Tiltakshaver:	Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS	Adresse:	Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

BRUKSTILLATELSE - HUK AVENY 56

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒følgende deler av tiltaket: samtlige leiligheter inkl. utomhusområdene med unntak av felles takterresse.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.06.07.

- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.

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

Midlertidig dispensasjon
Rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen beskriver at "trafikkareal ihht fase 1 i utomhusplanen datert 11.06.2003 og offentlig snuplass skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis". Det gis midlertidig dispensasjon fra kravet til opparbeidelse av snuplassen. Plan- og bygningsetaten begrunner dispensasjonen med at arbeidene med snuplassen er i sluttfasen og at det er innsendt bankgaranti som sikrer det finansielle

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

grunnlaget for gjennomføringen. Vedtaket er i samsvar med muntlig avtale med Samferdselsetaten. Dispensasjonen gis midlertidig, arbeidene med snuplassen må være gjennomført innen 22.01.2007.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Ingrid Sæther
for avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Kopi til:
Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS, Egne Hjemsgate 1, 3681, NOTODDEN

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret
Grini Mølle
1343 EIKSMARKA

KOPI

Dato: 09 JUNI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200501131-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siv Helene Sinober | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 56	Eiendom:	2/397/0/0
Tiltakshaver:	Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS	Adresse:	Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Bolig	Tiltaksart:	Endring av bygg

RAMMETILLATELSE - HUK AVENY 56

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder ombygning av internatbygg til boliger. Tiltaket innebærer fasadeendring og det etableres karnapper i kombinasjon med delvis inntrukne balkonger. Det etableres parkeringsplass på terreng for 18 biler. BRA er 1822 m².

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 litra b og j og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 6, 7 og 8 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Avkjørselsplan er ikke godkjent. Ny avkjørselsplan må innsendes og være godkjent før igangsettelsestillatelse. Se vilkår.

Utomhusplanen er ikke godkjent. Ny utomhusplan må innsendes og være godkjent før igangsettelsestillatelse. Se vilkår.

Snuplass skal opparbeides ihht reguleringsbestemmelsene. Se vilkår.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Søknaden:
Søknaden gjelder ombygning av internatbygg til boliger. Tiltaket innebærer fasadeendring og det etableres karnapper i kombinasjon med delvis inntrukne balkonger. Det etableres parkeringsplass på mark for 18 biler. BRA er 1822 m^2.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til boligformål i reguleringsplan for Huk aveny 56 – Villa Grande, gnr 2, bnr 397, del av 143 og 988, vedtatt 14.04.2004, (S-4072).

Byggetomten:
Bygningen ble bygget som internatbygning for sykepleierskolen som holdt til i Villa Grande. Villa Grande er regulert til spesialområde bevaring og er dessuten fredet. Bevaringsplanen omfatter også porten og alléen og det er knyttet bestemmelser til opparbeidelsen av området ved alléen for å unngå skader på træme.

Estetiske krav:
Tiltaket innebærer ingen utvidelser av bygningsvolumet, men det opparbeides parkoppstillingsplasser for 18 biler. Dette er løst som bakkeparkering. Utomhusplan er innlevert og viser bearbeidelse av terreng og plan for beplantning.

Avkjørselsplan
Avkjørselsplan er ikke godkjent. Ny avkjørselsplan må innsendes og være godkjent før igangsettelsestillatelse.

- Felles avkjørsel må legges i en bue før utkjøring i snuplassen til Huk Aveny slik at avkjørselen blir trukket noe lengre unna portstolper til innkjøringen til Villa Grande. Dette vil også gi en fartsdempende effekt for biler som kommer fra felles avkjørsel og skal ut i snuplassen.
- Det skal anlegges nedsenket kantstein i avkjørselen i overgangen mellom snuplassen og felles avkjørsel.

Vilkår:
Det må søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formål for etablering av avkjørsel ihht ovennevnte punkt. Dispensasjonen må nabovarsles. Ny utomhusplan må innsendes med løsning for avkjørsel som samsvarer med avkjørselsplan. Utomhusplan må være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Rekkverk på takterrasse forutsettes utført transparent.

Veiopparbeidelse
Snuplass skal opparbeides ihht reguleringsbestemmelsene. Tegninger for opparbeidelse av offentlig vei skal være godkjent av Samferdselsetaten før de blir gitt igangsettelsestillatelse for veiarbeidene.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3. Godkjent avkjørselsplan (kfr. vl §§ 40-43) må foreligge.

4. Tegninger for opparbeidelse av offentlig vei skal være godkjent av Samferdselsetaten.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder

Siv Helene Sinober
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret
Grini Mølle
1343 EIKSMARKA

Dato: 04 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200501131-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Siv Helene Sinober | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 56	Eiendom:	2/397/0/0
Tiltakshaver:	Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS	Adresse:	Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Bolig	Tiltaksart:	Vesentlig av bygg

HUK AVENY 56, TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 8 og 9 nr.

Grunnet endringens omfang gis unntak for kravet til nabovarsling.

Inngangspartiet for leiligheten i underetasjen lengst mot nordøst flyttes til kortfasaden og innebærer at fasadene endres tilsvarende. Endringen innebærer ingen endring av BRA.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 2 og 7 utgår.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til boligformål i reguleringsplan for Huk aveny 56 – Villa Grande, gnr 2, bnr 397, del av 143 og 988, vedtatt 14.04.2004, (S-4072).

Byggetomten:
Bygningen ble bygget som internatbygning for sykepleierskolen som holdt til i Villa Grande. Villa Grande er regulert til spesialområde bevaring og er dessuten fredet. Bevaringsplanen omfatter også porten og alléen og det er knyttet bestemmelser til opparbeidelsen av området ved alléen for å unngå skader på trærne.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringen er i samsvar med reguleringsplanen og

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Rune Breivik
for avdelingsenhetsleder

Siv Helene Sinober
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Godkjente tegninger

Kopi til:
Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS, Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata

Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS
Egne Hjemsgate 1
3681 NOTODDEN

Dato: 08 AUG. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200501131-23 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Renate Mikalsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 56	Eiendom:	2/397/0/0
Tiltakshaver:	Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS	Adresse:	Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

ADRESSEVEDTAK

Etter Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni 1978, nr.70 (Delingsloven) § 4-1, og tilhørende Forskrift pkt.15.

Gnr. 2 bnr. 397

Adressering i forbindelse med bruksendring fra internat til boligbygg.

Adressenummer er tildelt i medhold av Delingsloven av 23. juni 1978 med Forskrifter.

Ovennevnte eiendom har fått følgende adresser:

Gnr. 2 bnr. 397 U.etg **Huk Aveny 58 A-B-C-D-E-F**

1.etg **Huk Aveny 58 G-H-J**

Eksisterende bygning på eiendommen beholder adressen Huk Aveny 56.

Nærmere om lovhjemmel.
I Forskriftenes pkt.15.4 heter det bl.a.: "I hus med flere boliger der disse har atkomst fra forskjellig ytre inngang, skal hver enkelt inngang tildeles egen gateadresse".
Forskriftenes pkt.15.5 sier bl.a.: "Bokstav sammen med husnummeret skal bare brukes for å unngå omnummerering i tidligere tildelte adresser. Undernummer til husnummeret skal ikke forekomme".

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for Geodata
GAB-enheten
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Forskriftenes pkt.15.5, 1.og 2.ledd bestemmer også at adressering skal skje med fortløpende nummerering av de enkelte adresseenheter til den veien atkomsten er fra, og tildeles i stigende rekkefølge, også når det gjelder bokstavering i tillegg til nummer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:
Offisiell adresse skal kunne brukes til å identifisere og stedfeste ulike typer av bygningsenheter for enkeltpersoner, publikum og offentlige organer som ambulanse og utrykningstjeneste, postverk, televerk og andre adressebrukere, det er derfor viktig at dette skjer etter et ensartet system og praksis.

For å tilstrebe entydigheten i adresseringssystemet ble det ved Delingslovens ikrafttredelse også gitt hjemmel for å endre tidligere tildelte adresser *der det er nødvendig for å oppnå klarere og mer entydige adresser i samsvar med forskriftene,* jfr. Forskriftenes pkt.15.11, 3.ledd.

For ordens skyld vil vi understreke at tildeling av offisiell adresse er en del av offentlig infrastruktur, der hovedformålet er å gjøre det lettest mulig for ulike adressebrukere å finne frem. En tildelt adresse er således ikke en personlig rettighet.

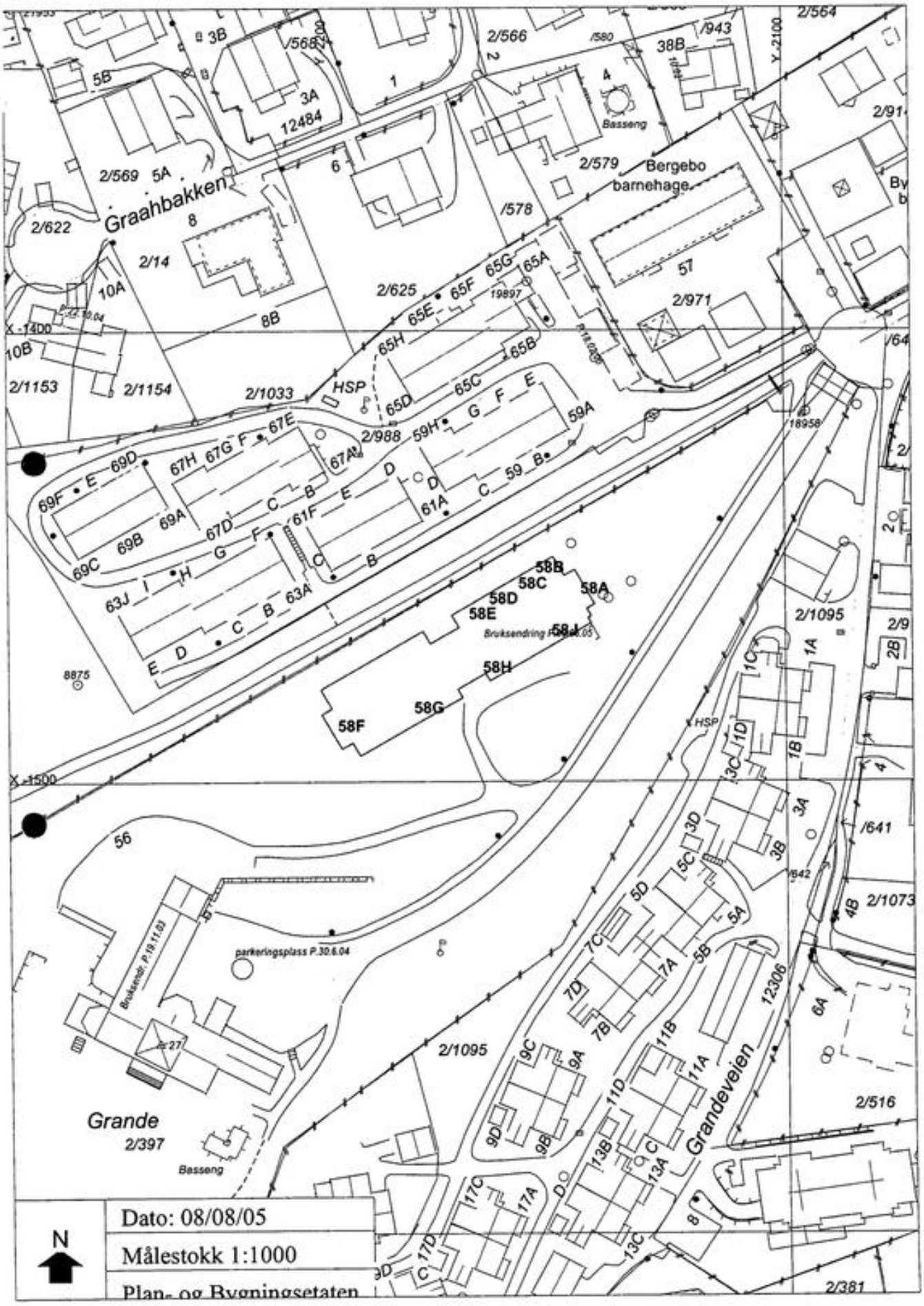
Klageadgang:
Dette vedtaket er et enkeltvedtak etter Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker av 10.02.1967 (Forvaltningslovens) bestemmelser og kan derfor påklages for høyere myndigheter, av part i saken og andre med rettslig klageinteresse, innen 3 uker, jfr. Forvaltningslovens kapittel IV §§ 28 og 29 som omhandler klagerett og klagefrist.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.
Kartkopi.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for Geodata
GAB-enheten

Jan Erik Øien
avdelingsenhetsleder

Renate Mikalsen
saksbehandler


Graahbakken
Bergebo barnehage
Grande
2/397
Grandeveien
parkeringsplass P.30.6.04
Basseng
HSP
Dato: 08/08/05
Målestokk 1:1000
Plan- og Bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret
Grini Mølle
1343 EIKSMARKA

Dato: 19 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200501131-43 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Rune Breivik | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUK AVENY 56	Eiendom:	2/397/0/0
Tiltakshaver:	Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS	Adresse:	Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Søker:	Kari Nissen Brodtkorb AS Arkitektkontoret	Adresse:	Grini Mølle, 1343 EIKSMARKA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

ENDRET TILLATELSE - HUK AVENY 56

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 22.03.2006. Det vises for øvrig til søknadens utomhusplan.

Endringssøknaden omfatter endret plassering av atkomstvei ved avkjørselpunkt til Huk Aveny.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 jfr samme lovs § 31 gis dispensasjon fra regulert formål (friområde) slik at atkomstvei kan plasseres som omsøkt.

Det foreligger protester til endringssøknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Bortfall av tillatelse
En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Godkjenninger:
Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan	LA-101	16.12.2005	41/4

Gjeldende plangrunnlag:
Arealet som endringssøknaden berører er i følge reguleringsplan S-4072 datert 24.01.2005 regulert til friområde-turvei.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger protest fra Heidi og Widar Kirkeby i brev datert 12.02.2006. Det bemerkes at det ikke er riktig å ta av turveien for å lage avkjørsel til internatbygget. Den gamle portalen har gjennomgått en ombygging slik at høye busser kan kjøre gjennom. Bakgrunn for dette var at turveien ikke skulle røres. Trafikksituasjonen blir mye farligere hvis det skal gå trafikk både gjennom porten og på turveien. På turveien er det mange sårbare mennesker. Det ville vært best å samle all trafikk gjennom portalen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Ansvarlig søker kommenterer at trafikk til boligene er ikke ønsket av Villa Grande og reguleringsplanen angir felles atkomstvei for de to boliganleggene Bygdøy borettslag og internatbygget. Det etableres ikke ny avkjørsel, men avkjørselen for de to boliganleggene samles til samme vei. Turvei og eksisterende atkomstvei bytter plass for å få mest mulig trafikksikker løsning for fotgjengere. Fortauet langs barnehage går direkte over i turvei som kun får kryssende trafikk i ett punkt. Dispensasjonssøknaden omhandler omlegging av atkomstveien i en mindre kurve ved avkjørselen til rundkjøringen for å trygge trafikksikkerheten ytterligere. Ansvarlig søker bemerker videre at de har stor forståelse for at naboer uttrykker bekymring for den fremtidige trafikksituasjonen i området. Ansvarlig søker håper imidlertid på forståelse for at deres intensjon er, sammen med planleggere av Villa Grande, å etablere en så trygg og oversiktlig situasjon som mulig.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Det søkt om dispensasjon fra regulert formål (friområde) slik at atkomstvei kan plasseres som omsøkt.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at innkjøring til Villa Grande består av en eldre portal med store portstolper. Disse portstolpene er så store at de sperrer for frisikt fra den regulerte felles avkjørsel og trafikk til/fra Villa Grande. Det er derfor nødvendig å legge avkjørselen i en mindre kurve ved avkjørselspunktet til Huk Aveny, slik at den regulerte felles avkjørsel blir trukket noe unna innkjøringen til Villa Grande. Dette vil også medføre at fartet blir noe mindre ved inn/utkjøring.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7. Det vises for øvrig til Plan- og bygningsetatens samlede vurdering.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Vedtatt reguleringsplan viser felles avkjørsel plassert inntil eksisterende port til Villa Grande. Hvis avkjørsel til Internatbygget og Bygdøy borettslag skal plasseres slik det er regulert, vil man ikke tilfredsstille siktkravene etter veglovens bestemmelser. Ved å legge atkomstveien i en liten bue fra porten til Villa grande oppnås tilfredsstillende siktforhold og trafikksikkerheten bedres. Endringen vil ikke få konsekvenser for planlagt turvei da regulert friområde er bredere enn denne. Løsningen er i samsvar med allerede godkjent avkjørselsplan. Med bakgrunn i overnevnte finner Plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne endringen med dispensasjon denne innebærer.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Rune Breivik
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Solbjørg og Kvålseth Eiendom AS, Egne Hjemsgate 1, 3681 NOTODDEN
Heidi og Widar Kirkeby, Huk Aveny 54A, 0287 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TEGNEBREIHUSVEIEN 5 — TLF 41720

IS/NU.

KOPI

Oslo, den 15-3-1968.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 2, bnr. 397+398+399, Villa Grande, Bygdøy.

Journalnr.
62/1789.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
7-9-1965.

Bygningens art
Internatbygg.

Byggherre
Statens bygge-og eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo-1.

Byggemester
Arkitektfirmaet Sundt-Hansen og Beckmann A/S, Drammensveien 20 A, Oslo-2.

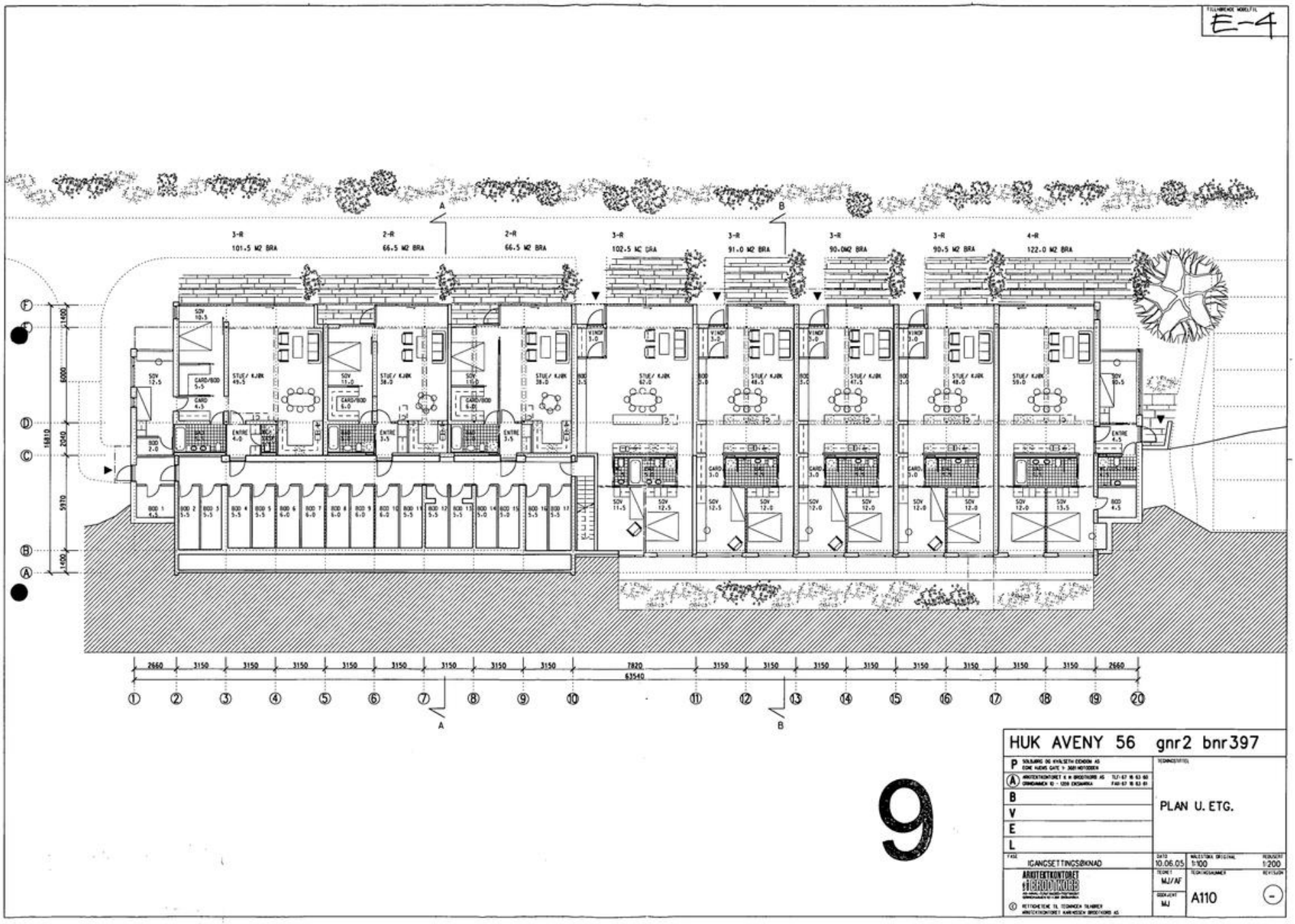
Ansvarshavende
Murmester Kåre Eriksen, Grensen 3, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

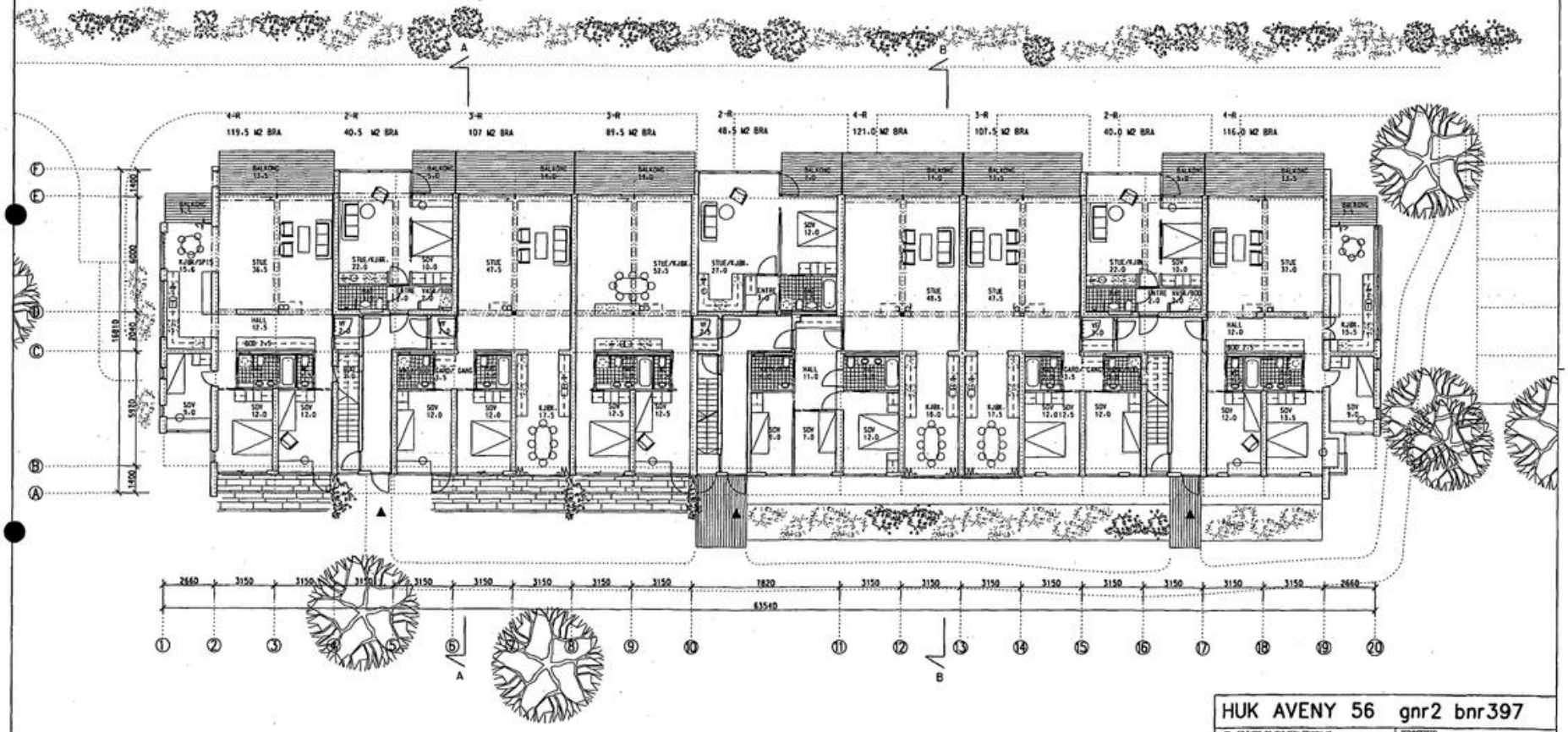
Overbygningsleder
Ivar Stensrud

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


E-4
3-R 101.5 M2 BRA
2-R 66.5 M2 BRA
2-R 66.5 M2 BRA
3-R 102.5 M2 BRA
3-R 91.0 M2 BRA
3-R 90.0M2 BRA
3-R 90.5 M2 BRA
4-R 122.0 M2 BRA
63540
HUK AVENY 56 gnr2 bnr397
PLAN U. ETG.
9
IGANGSETTINGSØKNAD
10.06.05
1:100
1:200
MJ/AF
MJ
A110

E-5

OMRÅDE FOR EVENTUELL HIMLING



HUK AVENY 56 gnr2 bnr397

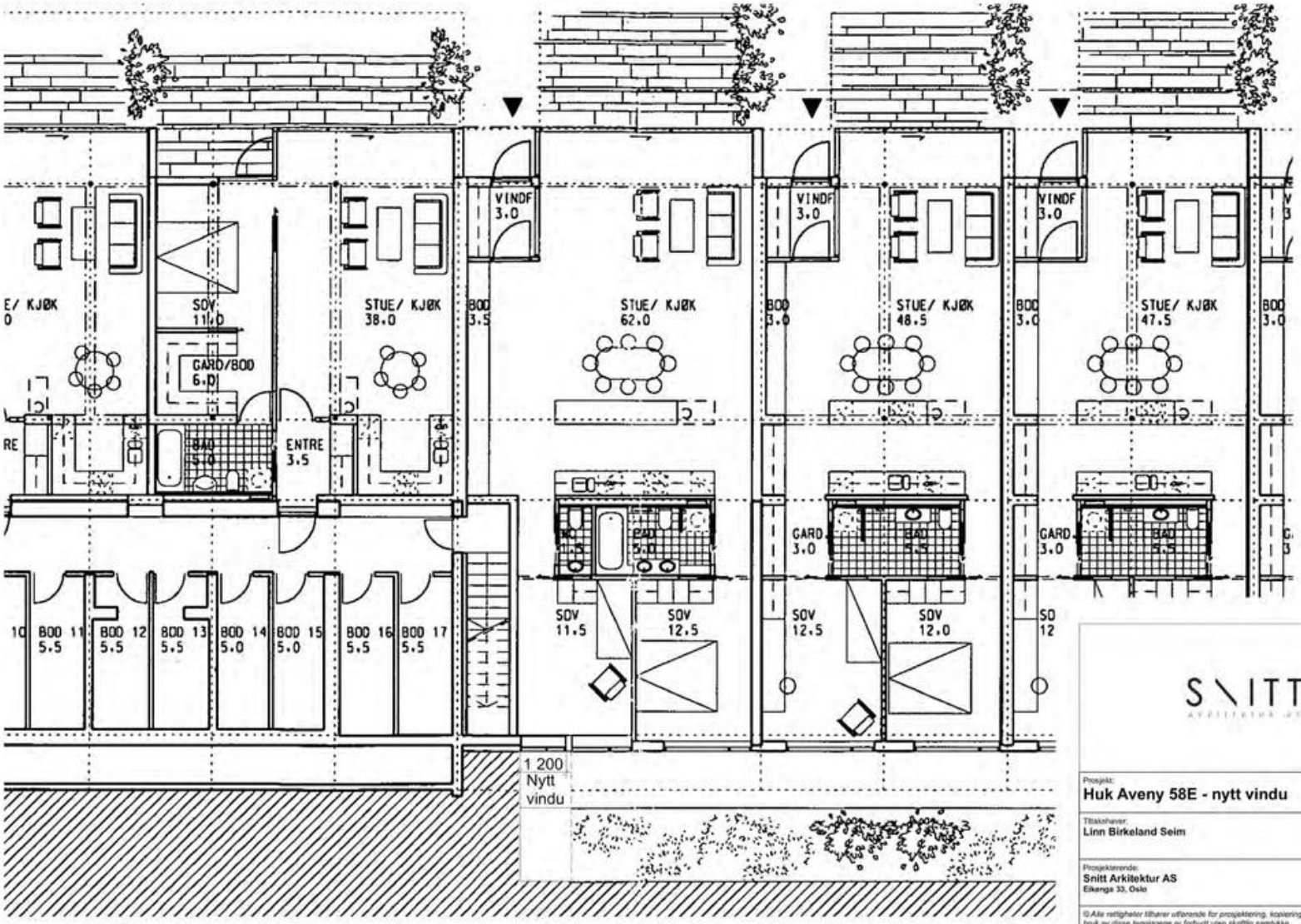
P SOLBERG OG KVALSETH OSLO AS
A ARKITEKTKONTORET S & BRODTKORB AS
B
V
E
L

TEGNINGSTITTEL: PLAN 1. ETG.

STATUS: IGANGSETTINGSSØKNAD
DATO: 10.06.05
MÅLESTOKK ORIGINAL: 1:100
KOPIERT: 1:200
TEGNET: MJ/AF
KONTROLLERT: MJ
TEGNINGSNUMMER: A111
REVISJON:

ARKITEKTKONTORET S & BRODTKORB

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET S & BRODTKORB AS



SNITT
ARKITEKTUR AS

Prosjekt: **Huk Aveny 58E - nytt vindu**	Kontroll prosjekt. Sign.: **MM** Kontroll: **LTM**
Tiltakshaver: **Linn Birkeland Seim**	
Prosjekterende: **Snitt Arkitektur AS** Elkenga 33, Oslo	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **18.11.2021**
Tegning: Plan U. Etasje	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-1** Rev.: **.**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 05-11-2010**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200501131 - 72**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Huk aveny 56

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

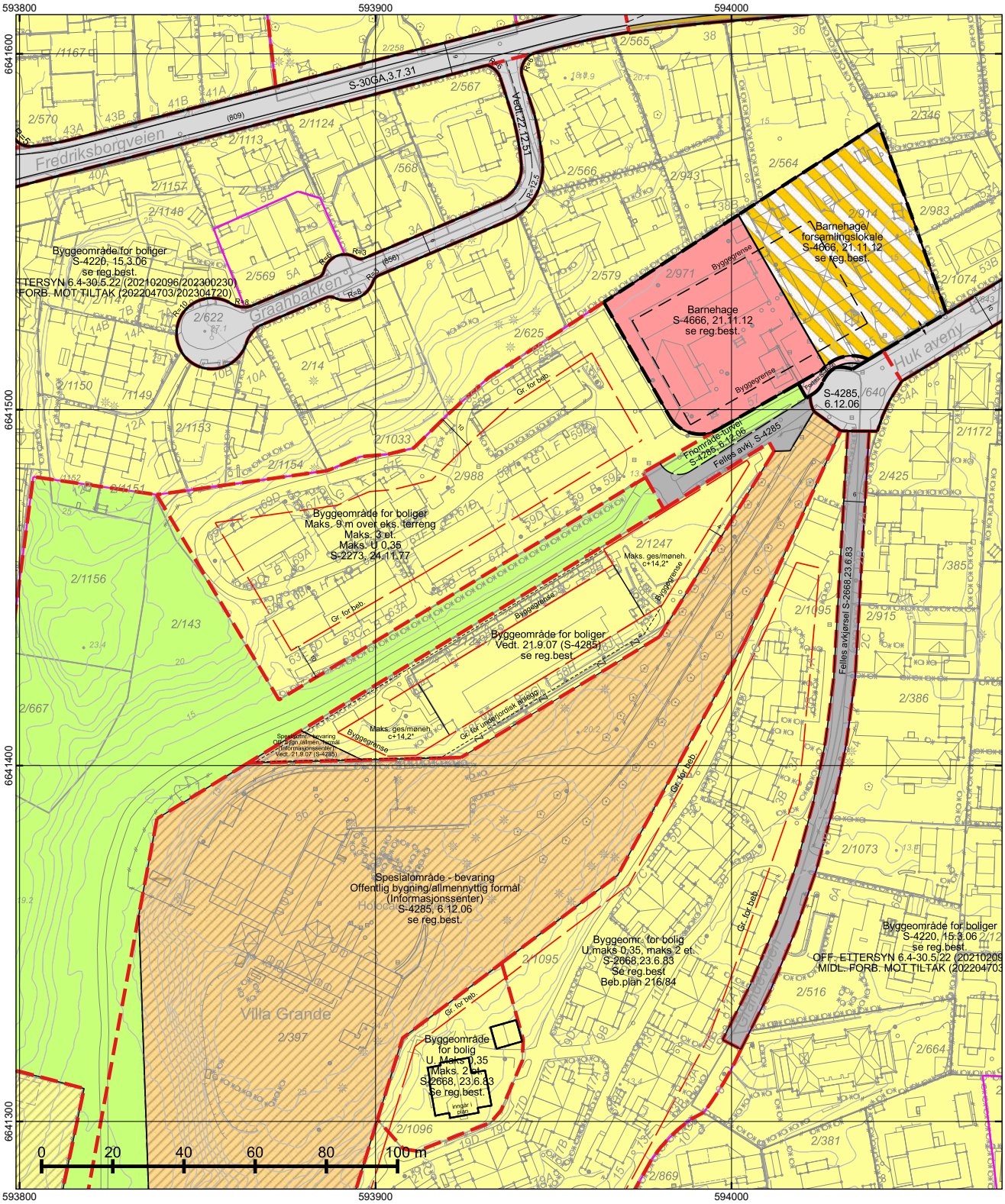
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

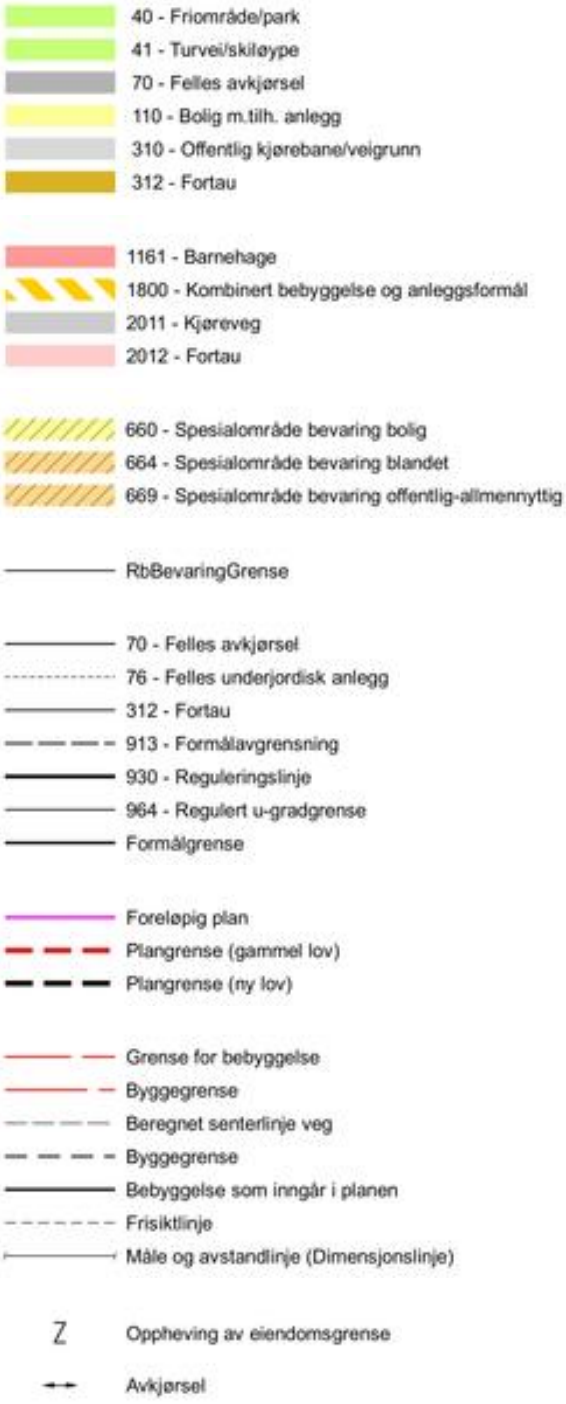
PlottID/Best.nr: 156789/ 86531419
Adresse: Huk aveny 58
Gnr/Bnr: 2/1247

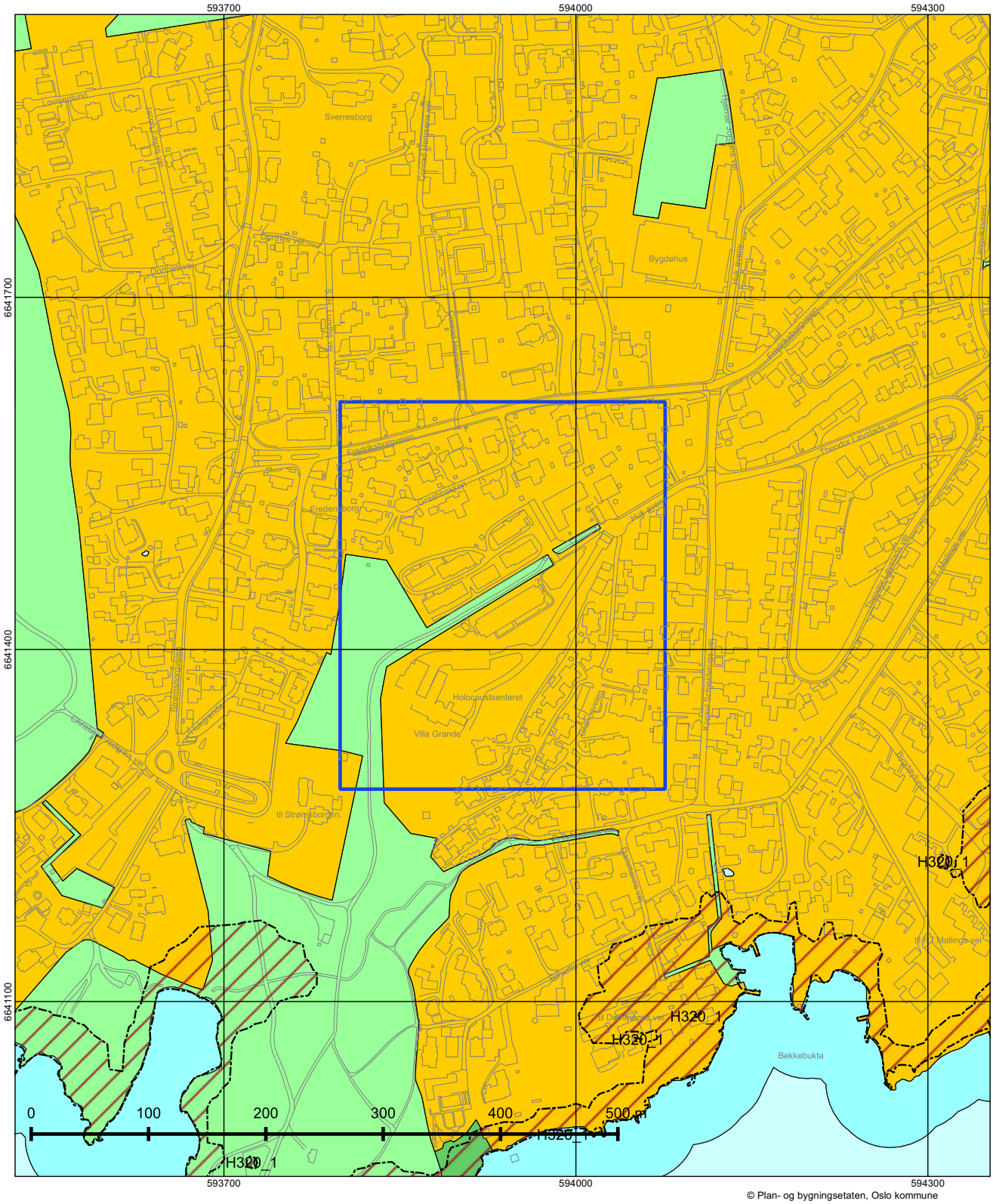
Deres ref.:
Kommentar:

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 - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156789/86531419
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Caroline Leirflaten
HUK AVENY 58H

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531419
9159419

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 1247

Vi viser til bestilling av 20260427 for HUK AVENY 58H.

GNR. 2 BNR. 1247

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.2005.

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

3480 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

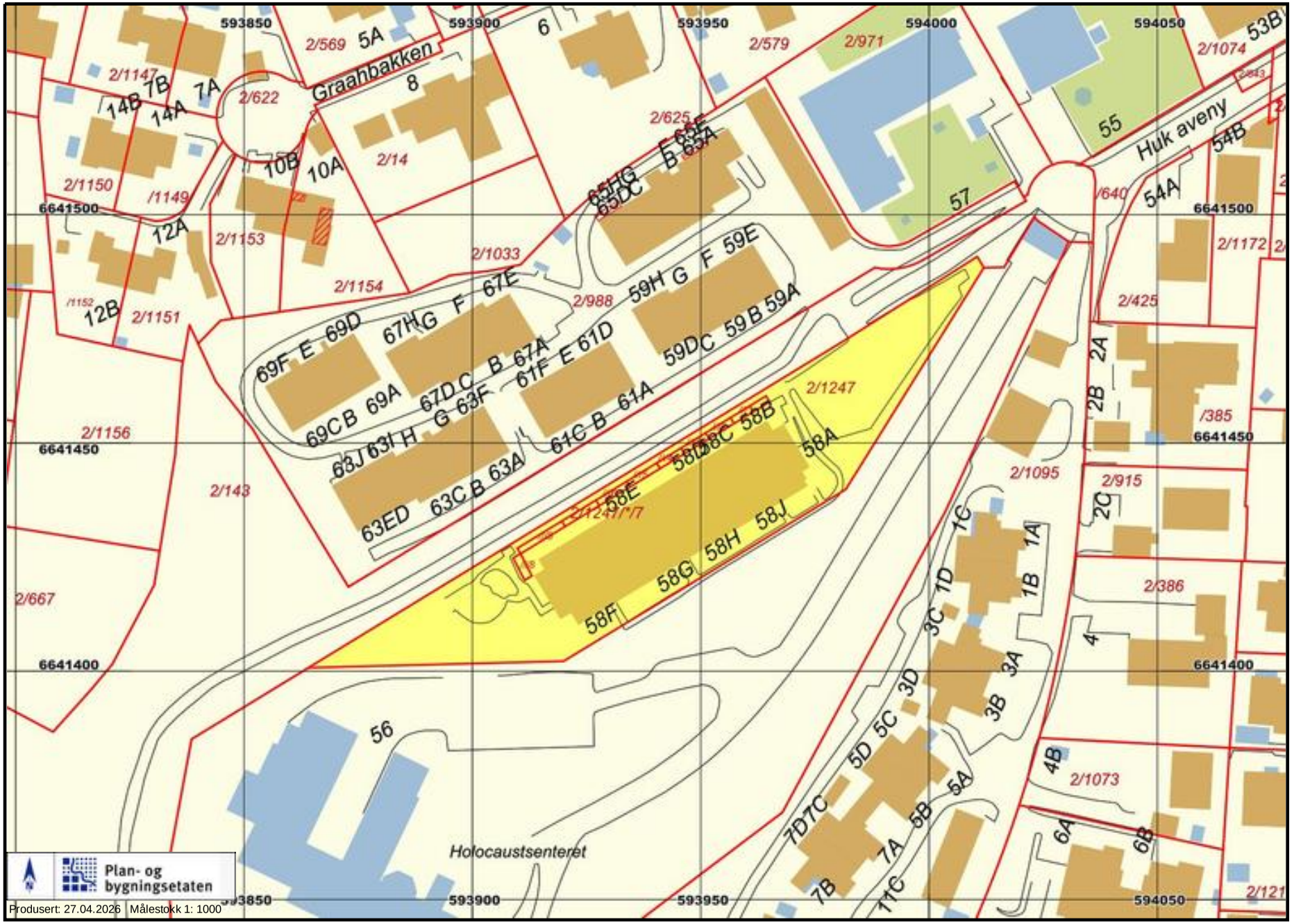
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593850
593900
593950
594000
594050
6641500
6641450
6641400
Graahbakken
Huk aveny
Holocaustsenteret
2/569
2/622
2/625
2/579
2/971
2/1074
2/1147
2/1150
2/1149
2/1153
2/1154
2/1033
2/988
2/1247
2/1156
2/143
2/667
2/1095
2/915
2/386
2/1073
2/1172
2/425
/385
/640
/1152
/1124
/1127
/1243
/1244
/1245
/1246
/1247
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026
Målestokk 1: 1000

Oslo

V210907

Mindre vesentlig endring for gnr. 2 bnr. 397 og 1247. Huk Aveny 56 og 58.

V210907 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.09.2007
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200607638
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-4285, 200607638

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MÅLEBREV

TINGLYST
DAGBOKNR.: 66800
7 OKT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Gårdsnummer: 2 Bruksnummer: 1247

Saksnr. : 200410206-14

Representasjonspunkt - Oslo koordinatsystem :
X = -1459 Y = -2177 Z = 15

Areal:
3480,0 m^2

Ovennevnte eiendom er framålt ved kart- og delingsforretning over parsell av

Gårdsnummer: 2 Bruksnummer: 397

Dato for forretningen:
20. desember 2004.

Rekvirent :
Staten v/ Statsbygg

Bestyrer :
Pål Sandnes

Eiendommens grenser, størrelse og form fremgår av målebrevskartet.

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling for områdeutvikling, Områdeplaner 3, Målebrev/Re, 20.september 2005.

for Gro B. Taugbøl
avdelingsenhetsleder

Pål Sandnes
saksbehandler

Doknr: 66800 Tinglyst: 07.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	Bnr	Festenr
2	1247	

MÅLEBREVKART

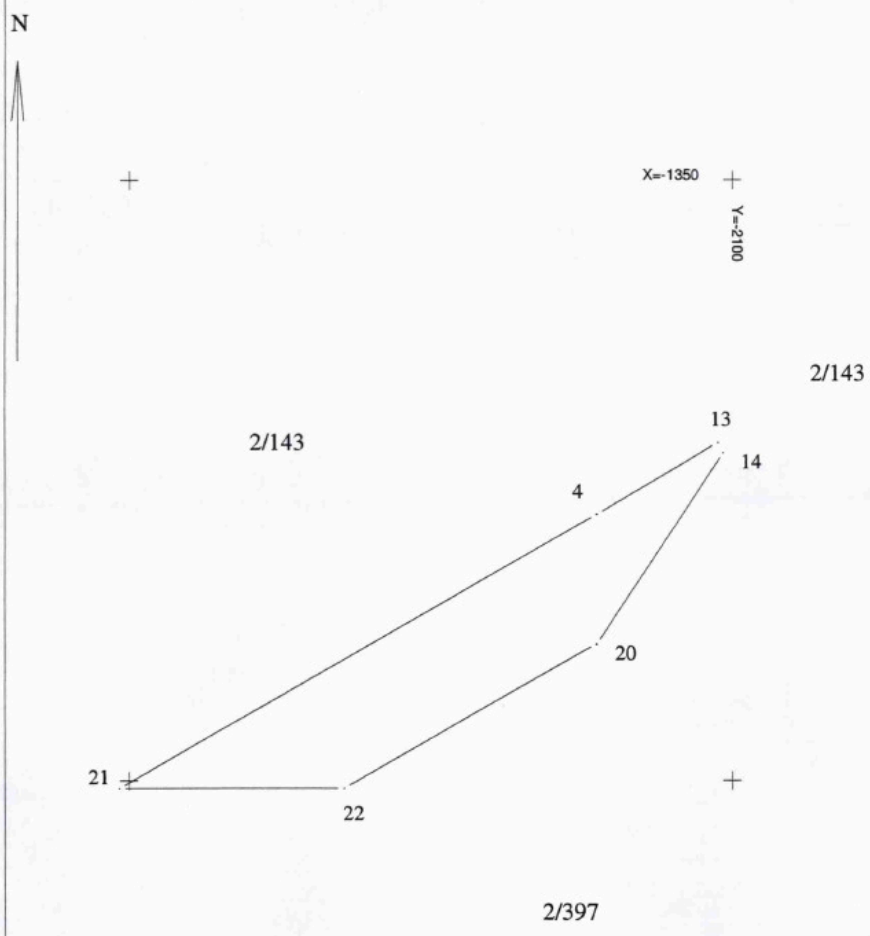
Representasjonspunkt		
X -1459	Y -2177	Z 15

Jnr	
	200410206-14

Kartblad		
SVC 3		Landsnett
	X	Lokalt system

Målebrev nr

Målestokk	Areal
1:1500	3480.0 M^2



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
21	-1501.95	-2252.40	136.95	
4	-1433.63	-2133.71	35.05	
13	-1415.71	-2103.59	2.81	
14	-1418.18	-2102.26	57.19	
20	-1465.93	-2133.73	72.36	
22	-1501.95	-2196.49	55.91	

Oslo kommune

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Doknr: 66801 Tinglyst: 07.10.2005 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 66801
7 OKT 2005
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200410206

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 2/143,397, 1095, 1247

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 2 bnr. 1247 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Huk Aveny over gnr. 2 bnr. 143 (regulert felles avkjørsel) som vist med blå farge på kartbilaget.

2. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
Eiere av gnr. 2 bnr. 1247 og bnr. 143 gir eier av gnr. 2 bnr. 397 rett til å ha liggende stikkledning for vann med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 2 bnr. 1247 og gnr. 2 bnr. 143 fram til de offentlige ledningene.

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommene for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen utilgjengelig.

Dersom grunneierne ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningen, plikter grunneierne seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningen er en sak mellom grunneierne og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneierne. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommene.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

Oslo kommune v/ Eiendoms- og byfornyelses-etaten har forbehold om at punkt 2 og 3 her kun gjelder eksisterende ledninger og ikke fremtidige
24/9-05

3. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
Eierne av gnr. 2 bnr. 397 og gnr. 2 bnr. 1095 gir eier av gnr. 2 bnr. 1247 rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommene gnr. 2 bnr. 397 og bnr. 1095 fram til de offentlige ledningene.

Grunneierne gir ledningseieren fri adgang til eiendommene for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneierne seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneierne ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneierne seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av

MOTTATT
22 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ledningene er en sak mellom grunneierne og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomsten avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønnet skal være endelig.

~~Erklæringen kan ikke tinglyses uten dokumentasjon på at vederlaget er betalt i henhold til avtalen datert 13.09.05 (dato for grunneiers Ha-signatur).~~ 27/9-05 Olve Pebley

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
2	143, 397, 1095, 1247

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

STATSBYGG

For eiend. 2/397, 1247: Oslo 14/9 971 278 374

Sted | Dato | Statsbygg Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr. 958 935 420

For eiend. 2/143, 1095: Oslo 13/9-05 Olve Pebley fellesnr 921 x

Sted | Dato | Oslo kommune Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

For eiend. 2/1095: OSLO 15/8-04 LEIF LANGE ARILD RUUD SIMENSEN

Sted | Dato | Grandeløkken borettslag Fester | Fødselsnr./org.nr. Foretaksnr. 952866085

Oslo 18/8-05 Kari Lene Selvaag 041043 [redacted]

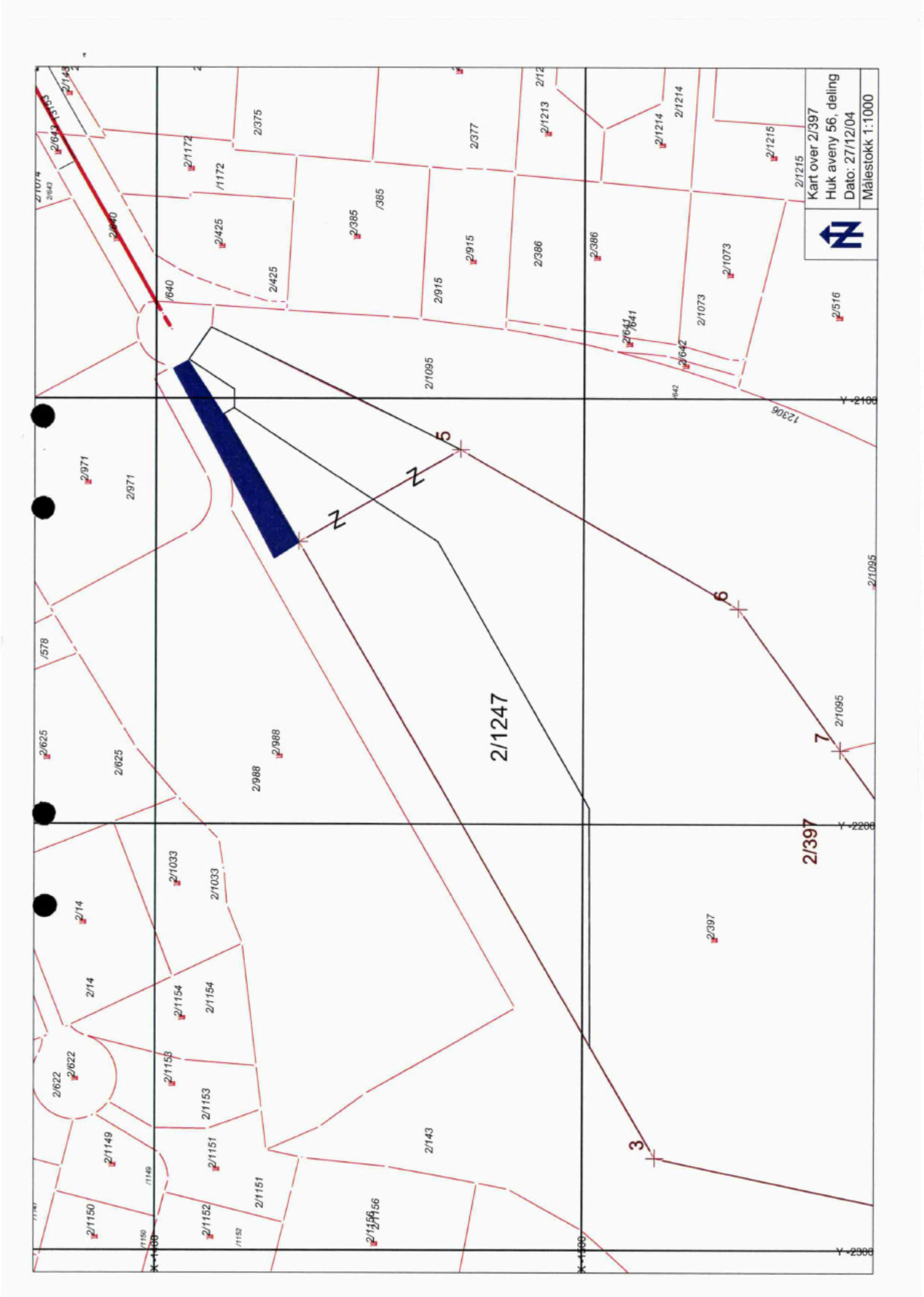
Sted | Dato | Kari Lene Selvaag Fester | Fødselsnr.

x ~~Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten har forbehold om at punkt 2 og 3 gjelder eksisterende ledninger og ikke fremtidige~~ 27/9-05 Olve Pebley

ORG. NR. 960 147 480

NY EIER : SOLBJØRG OG KVÅLSETH EIENDOM AS Oslo 15/8-05

MOTTATT
22 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


Kart over 2/397
Huk aveny 56, deling
Dato: 27/12/04
Målestokk 1:1000
2/1247
2/397
12306
Y -2100
Y -2200
Y -2300
X -1100
X -1200
2/1095
2/971
2/625
2/988
2/1033
2/14
2/1154
2/622
2/1153
2/1149
2/1151
2/1150
2/1152
2/143
2/1156
2/1073
2/516
2/1215
2/1214
2/1213
2/377
2/375
2/1172
2/425
2/385
2/915
2/386
2/640
2/641
2/642
2/643
2/578


MOTTATT
22 SEPT. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Begjæringsskjemaet sendes til
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

TINGLYST DAGSOKNR: 5901 29 NOV. 2006 STATENS KARTVERK

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	2	1247		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
960147480	Solbjørg & Kvålseth Eiendom AS		

Doknr: 590911 Tinglyst: 29.11.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 25-9-06
for DnB NOR Eiendom AS

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	122	BG	11	B	108	B	21				31			
2	B	91	BG	12	B	121	B	22				32			
3	B	90	BG	13	B	49	B	23				33			
4	B	91	BG	14	B	90	BG	24				34			
5	B	103	BG	15	B	107	BG	25				35			
6	B	67	BG	16	B	41	B	26				36			
7	B	67	BG	17	B	120	BG	27				37			
8	B	102	BG	18				28				38			
9	B	116	B	19				29				39			
10	B	40	B	20				30				40			
SUM BRØK		889		SUM BRØK		636		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1525 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

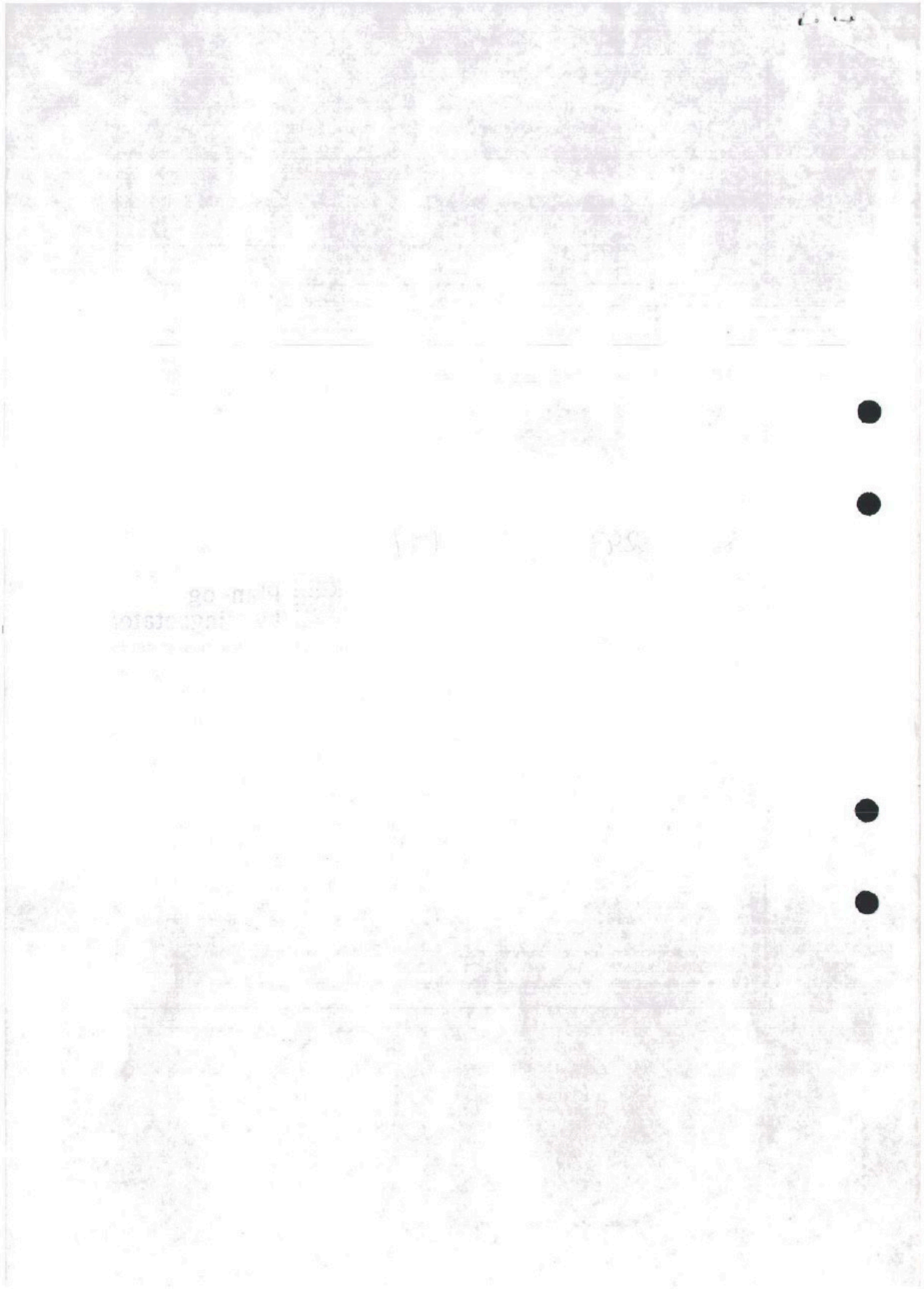
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Det samtykkes herved
i pantsettelsen/overdragelsen
Oslo, 25/9-06
M2 EIENDOMSMEGLING AS
GUNDYNNA

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Jonny Solbjørg	
		Øyvind Kvalseth	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
2	1247		1-17	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
24/11-06		Plan- og bygningsetaten AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

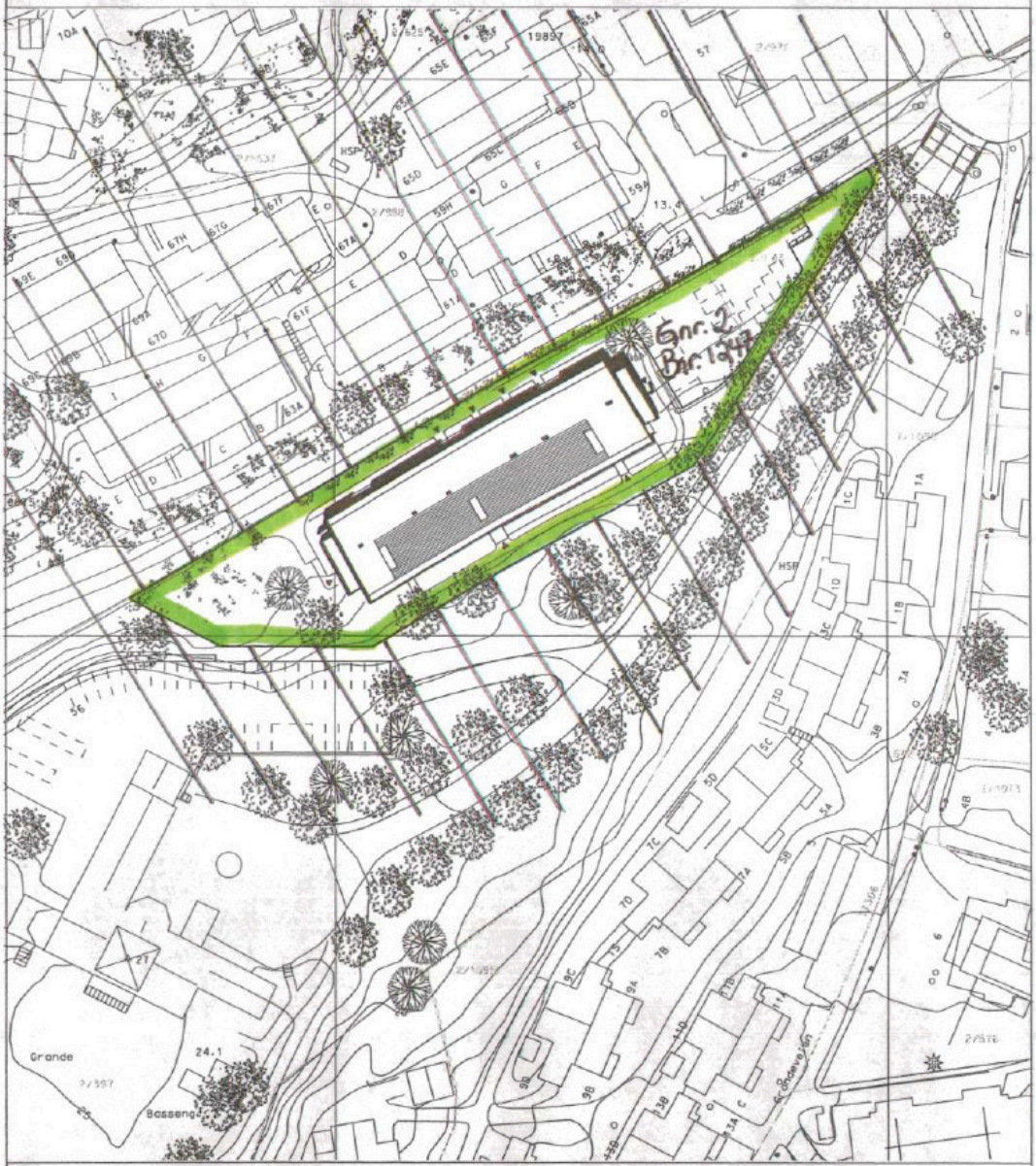
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3

ARKITEKTKONTORET
KARI NISSEN BRODTKORB
AS • MNAL • TLF67166360 • FX67166361
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

DATO: 05.09.06
side 1 av 3
MÅL: 1:1000

SITUASJONSPLAN

PROSJEKT: HUK AVENY 58, gnr 2 bnr 1247, OSLO



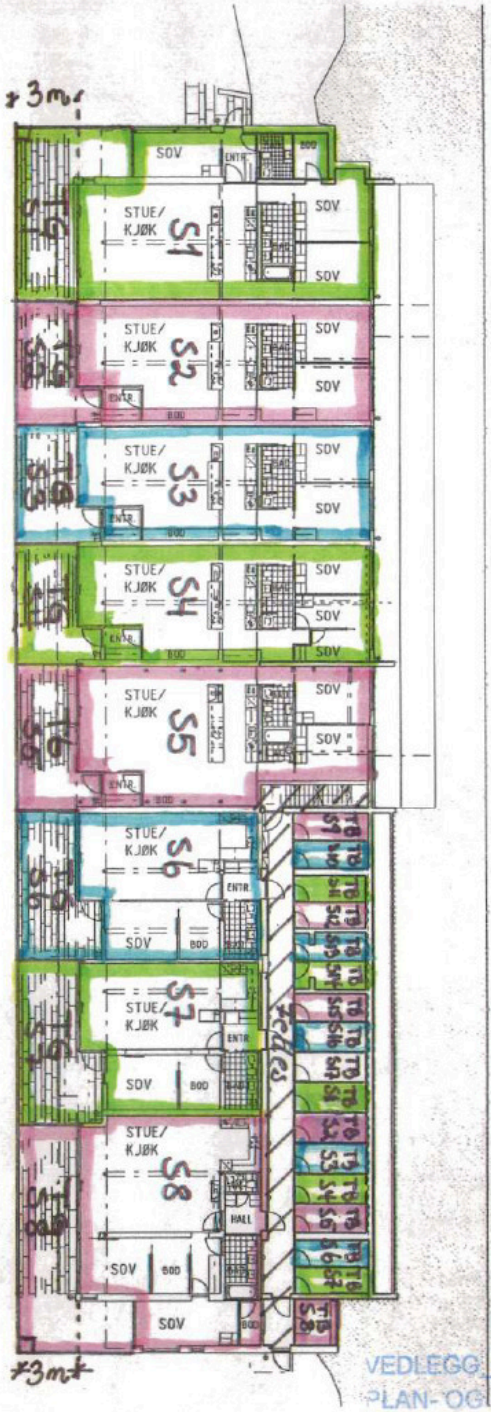
VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATE
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTE

ARKITEKTKONTORET
KARI NISSEN BRODTKORB
AS • MNAL • TLF 67166360 • FX 67166361
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

DATO: 05.09.06
side 2 av 3
MÅL: 1:300

PLAN 1. ETASJE

PROSJEKT: HUK AVENY 58, gnr 2 bnr 1247, OSLO



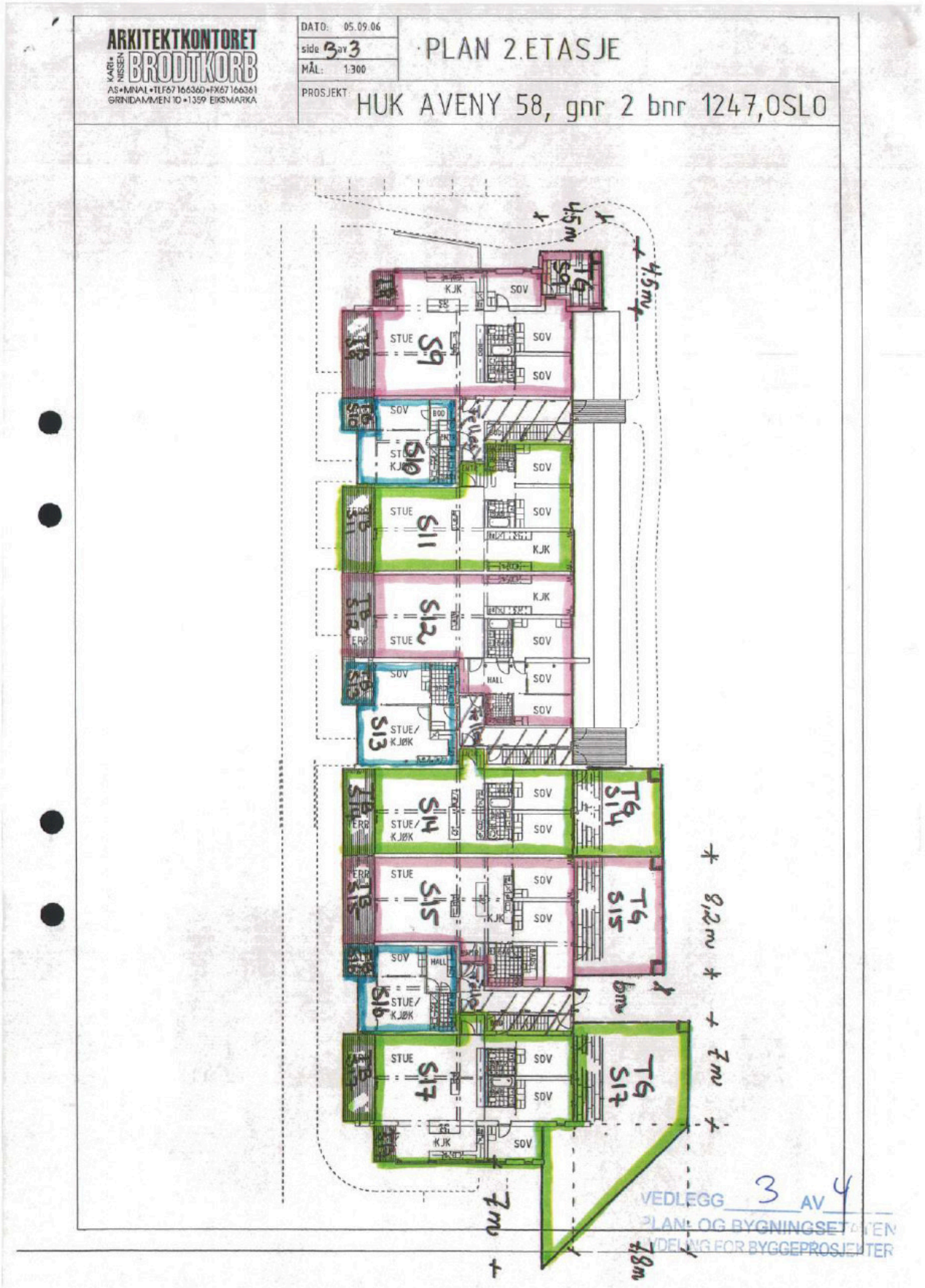
VEDLEGG 2 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

ARKITEKTKONTORET
KARI NISSEN BRODTKORB
AS • MNAL • TLF 67 16 63 60 • FX 67 16 63 61
GRINDAMMEN 10 • 1359 EIKSMARKA

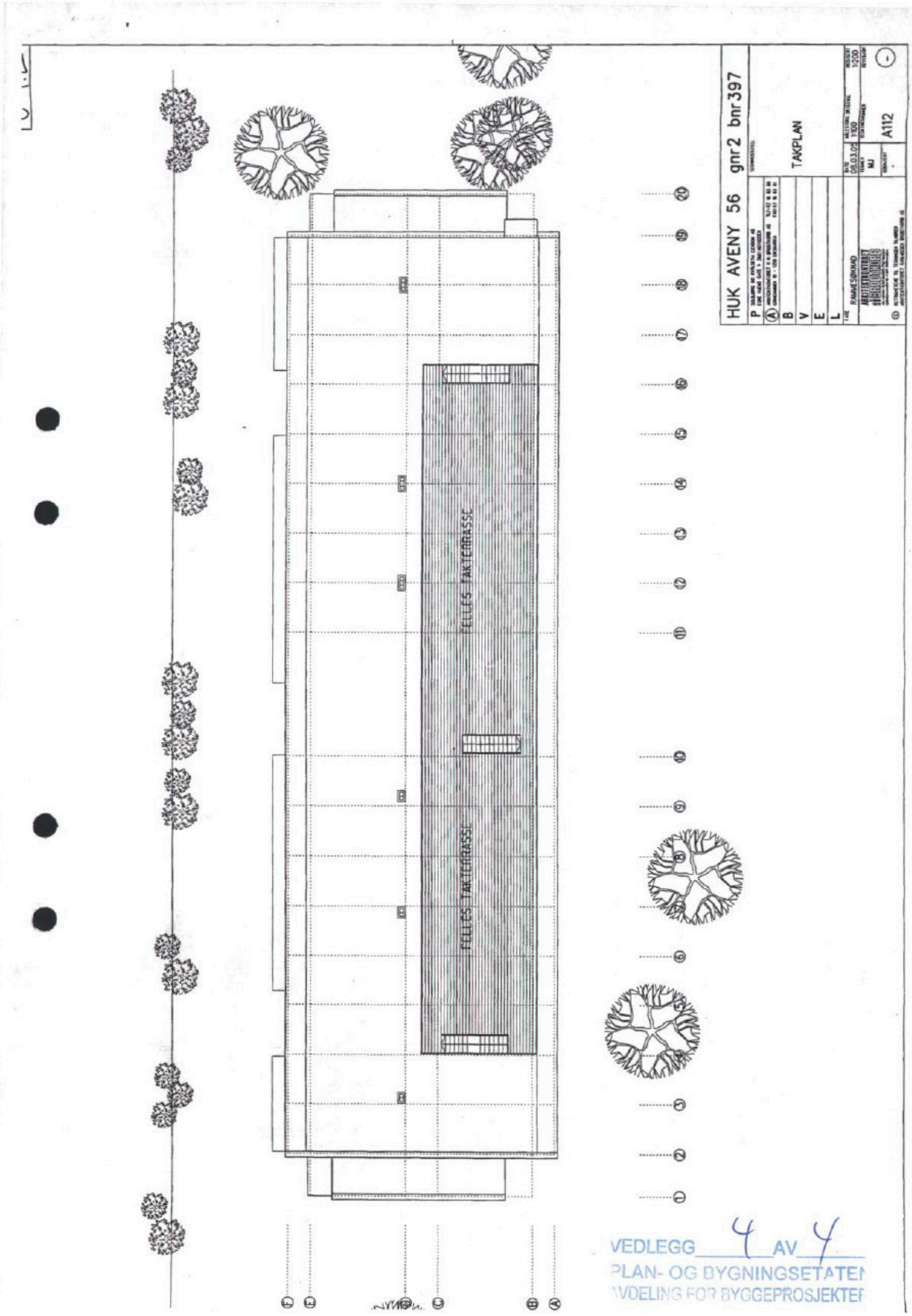
DATO: 05.09.06
side 3 av 3
MÅL: 1:300

PLAN 2.ETASJE

PROSJEKT: HUK AVENY 58, gnr 2 bnr 1247, OSLO



VEDLEGG 3 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

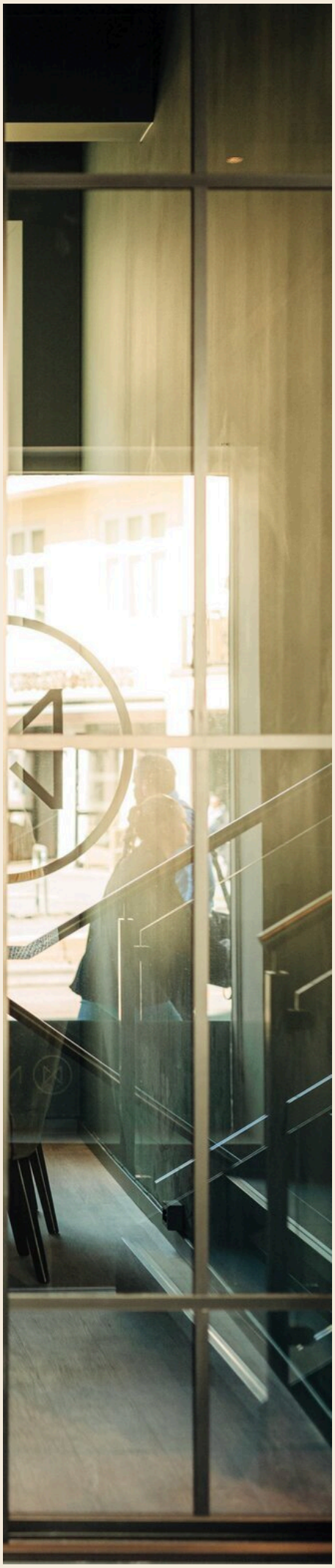

HUK AVENY 56 gnr2 bnr397
TAKPLAN
A112
FELLES TAKTERRASSE
FELLES TAKTERRASSE
VEDLEGG 4 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0531/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Huk aveny 58H 0287 OSLO
Matrikkel: Gnr 2, bnr 1247, snr 14 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)

Denne boligen er presentert av:



Nils O.M. Nordvik
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
n.nordvik@nordvikbolig.no
900 40 340



Caroline Leirflaten
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.leirflaten@nordvikbolig.no
419 26 864

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