NORDVIK

Harry Fetts vei 7A

2 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Harry Fetts vei 7A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Egenerklæringsskjema
37	Vedlegg
58	Andre vedlegg
121	Nabolagsprofil
123	Kontaktinfo
126	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 24.09.2026

Nøkkelinformasjon



Meget pen og moderne 3-roms hjørne-/endeleilighet - Terrasse på 9m² og hage - Garasjeplass - V.vann, TV/internett inkl

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**109 810,-**
Totalpris	**4 459 252,-**
Fellesgjeld	**49 442,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 374,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

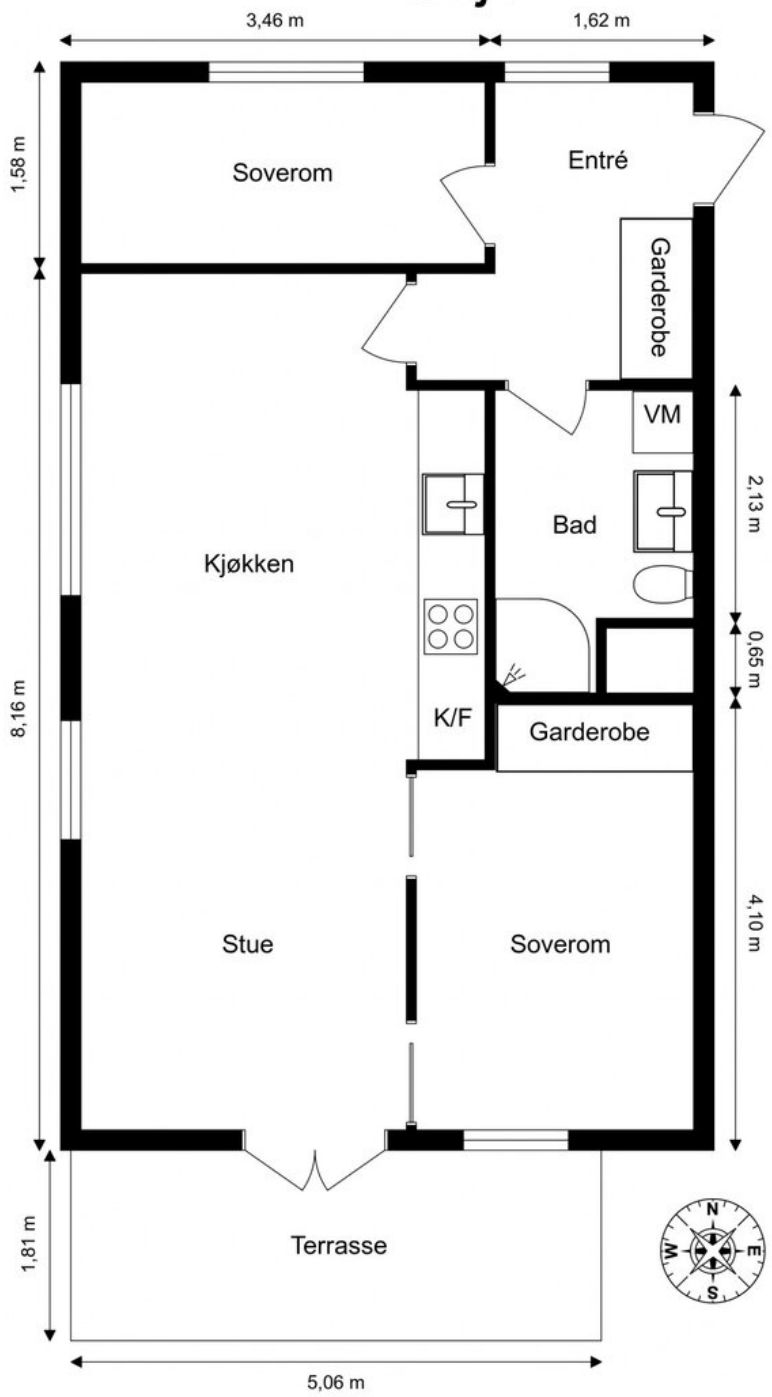
Nordvik v/Hanna Skiaker har gleden av å presentere en lys og moderne 3-roms selveierleilighet med attraktiv hjørne- og endebeliggenhet. Leiligheten har en gjennomgående og god planløsning, store vindusflater og rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på 9 kvm med hage!

Lys og pen 3R hjørne-/endeleilighet
Solrik, sydvendt terrasse på 9 kvm og hage
Garasjeplass i felles, lukket anlegg
Varmtvann, TV og bredbånd inkl. i f.kost
Lys og pen laminatgulv fra 2020
Pene fliser i gang fra 2020
Romslig bad med gulvvarme
Praktisk kjellerbod på 5 kvm
Sentral og tilbaketrukket beliggenhet
Nabo til Bryn Senter, kort vei til T-bane
10 min. til tog, 5 min. til Oslo S
Barnevennlig, rolig og skjermet
Kort vei til Østensjøvannet

Velkommen til visning!

Harry Fetts Vei 7A 0667 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.
















































BRYN
SENTER
MENY
Dressmann
Cubus
Clas Ohlson
norli
APOTEK 1
PRINCESS
Kid
evo
VINMONOPOLET
Normal
TID FOR
Å HØSTE
MED GODE VENNER
BRYN

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0246/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harry Fetts vei 7A, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 2112, snr 14 i Oslo kommune

Selgere
Tararat Chingchana
Kristoffer Voss Sanner

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
49 442,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 349 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
108 720,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 810,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 810,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 252,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 252,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 56 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 9 kvm. Sydvendt terrasse på 9 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue, kjøkken, to soverom og baderom.

Entré - Bod:
Velkommen inn! Lys entré med god plass til sko, yttertøy og kommode. For ytterligere oppbevaring er det satt inn en skyvedørsgarderobe. Veggene er malt i et lyst fargevalg og gulvet er belagt med pene fliser fra 2020. Boligen har trappefri adkomst via felles trappeoppgang med heis. Fra heisen kommer man også ned til kjeller med lagringsbod på 5 kvm og garasjeplassen! Ellers har oppgangen callinganlegg.

Stue - Terrasse og hage:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og skaper en luftig og behagelig romfølelse. Leilighetens attraktive hjørne-/endebeliggenhet gir ekstra vindusflater og sørger for et særlig godt lysinnslipp. Her er det god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TV-løsning og

spisebord. Overflatene er malt i lyse, tidløse farger, og gulvet er belagt med en lys en-stavs laminat fra 2020. Varmtvann, TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene og bidrar til å redusere de månedlige kostnadene.

Fra stuen er det utgang til en herlig, sydtvendt terrasse på hele 9 kvm og hage - et herlig uteområde med god plass til utemøblement, beplantning og grill. Både elektrisk grill og gassgrill er tillatt, noe som gjør terrassen til et perfekt sted for hyggelige sommerdager og lange kvelder i solen.

Kjøkken:
Leiligheten har en sosial planløsning med åpen stue-/kjøkkenløsning. Her får du en pen kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter, laminatbenkeplate og moderne fliser over benken. Under overskapene er det belysning og stikkontakter. Det er integrerte hvitevarer oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap. Over platetoppen er det ventilator med avtrekk til ventilasjonskanal. Det er også montert vannstoppsystem på kjøkkenet. Her er det også god plass til et stort og hyggelig spisebord.

Soverom:
Boligen har to fine og innbydende soverom! Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, nattbord på hver side og skyvedørsgarderobe. Det andre soverommet har plass til seng, kontorpult og garderobeskap. Med to soverom egner det ene seg ypperlig for gjesteværelse, barnerom eller hjemmekontor. Begge soverommene har behagelige fargetoner og et lyst og pent laminatgulv.

Baderom:
Leiligheten har et innbydende bad baderomsplater på vegger og gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Badet er innredet med vegghengt servantskap, speil med overbelysning, toalett og dusjkabinett. Det er også opplegg for vaskemaskin, så her har du alt du trenger på baderommet. Ellers har badet en elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dør.

Standard
TG2

Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys:
-Det er registrert skjolder/deformasjoner mellom glasslagene i enkelte isolerglass. Forholdet tyder på svekkelse/deformasjon i isolerglassets kantforsegling. Pakninger på vinduer er morkne og bør skiftes. Forholdet bør følges opp. Utskifting av berørte isolerglass kan bli nødvendig dersom kantforseglingen svikter ytterligere eller det oppstår punktering/kondens mellom glasslagene. Det er også noe råte på utvendige lister på vinduene ved terrassen, disse bør skiftes.

Innvendig -Overflater - gulv:
- Det er registrert hulrom under samtlige gulvfliser i entré. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne eller sprekke, noe som reduserer både funksjon og levetid. Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre en varig overflate.

Våtrom - Dokumentasjon for våtrom:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Våtrom - Overflater gulv:
- Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 6 mm fra undersiden av dørterskelen frem til dusjkabinettet, det lokale fallet var ikke mulig å måle pga kabinettets størrelse og tyngde. Høyde på terskelen ble målt til 60 mm. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Våtrom - Vanntett sjikt, membran og sluk:
- Baderomspanel/tettesjikt på vegger er fra ca. år 2000 og har oppnådd en høy alder. På grunn av alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker. Det ble ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom overflatene fungerer tilfredsstillende, men på grunn av alder må utskifting/oppgradering av tettesjiktet påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.

TG3

Terrasser og plattinger på terreng:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Råteskadede konstruksjoner og terrassebord må skiftes ut.
- Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Annet

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

Elektrisk anlegg:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det

elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Parkering
Det medfølger egen garasjeplass i oppvarmet og videoovervåket felles garasjeanlegg, med direkte heisadkomst. Sameiet har også flere gjesteparkeringsplasser, inkludert under tak.

Etablering av ladeanlegg for elbil:
På årsmøtet for 2026 ble det vedtatt at det skal arbeides videre med etablering av ladeinfrastruktur for elbil i garasjeanlegget.
Styret gis fullmakt til å:
- Tilslutte garasjeplansameiet til prosjekt for etablering av ladeinfrastruktur initiert av Boligsameiet Harry Fetts vei 7, forutsatt at prosjektet vedtas gjennomført der
- Alternativt tilslutte garasjeplansameiet til et eventuelt felles prosjekt dersom dette etableres
- Inngå nødvendige avtaler knyttet til etablering, drift og vedlikehold av ladeinfrastruktur
- Fastsette og akseptere prinsipper for kostnadsfordeling mellom seksjonseiere/brukere
- Beslutte finansieringsmodell, herunder bruk av fellesmidler, lån og/eller brukerbetaling
- Fastsette vilkår for tilknytning, bruk og eventuell fremtidig utvidelse av anlegget
- Gjennomføre nødvendige tiltak innenfor forsvarlige økonomiske og tekniske ramme

Modernisering og påkostninger
2024:
Det ble installert oppvaskmaskin med waterguard.

Fra tidligere salgsoppgave:
2020:
- Nytt laminatgulv.
- Nye fliser i entré.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble informert om dette fra tidlig eier at det var RØRLEGGER TEKNIKK AS som utførte jobben. Det ble byttet ut ventiler i fordelerskap på badet pga kondes.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift (orgnr: 927 347 172) Levering og kobling av waterguard med sensor til oppvaskmaskinen under kjøkkenbenken. Lagt lekkasje sensor under vasken videre på gulvet under kjøkkenet/oppvaskmaskinen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Ja. Beskriv: - Terrase: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen på terrasen. Det vises til omtalen av dette i takstrapporten. - Vindu: Pakninger på vinduer er morkne. Det er også noe råte på utvendige lister på vinduene ved terrassen. Det vises til omtalen av dette i takstrapporten.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet en takstrapport ifm. salget av boligen - Holtet Takst AS (2026).

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?
Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere arealoppmåling (salgsoppgave, mai 2024):
Primærrom: 51 kvm,
Bruksareal: 56 kvm, BRA-i: 51 kvm , BRA-e: 5 kvm. Rom som er P-rom: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken

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?
Svar: Ja. Beskriv: 19.06.2026: Nabovarsel for tiltak/byggeplaner i Østensjøveien 79, Oslo (144/30). Gjelder sak om tilbygg ved Bryn Senter. Søker er Embark AS og tiltakshaver er Scala Bryn AS.

Bygningssakkyndig
Torstein Amundsen

Byggemåte
Bygningen stod ferdig i 2000 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong forblendet

med liggende kledning. Flate takkonstruksjoner, antas tekket med papp/membran. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.(Ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1999.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca 9 kvm.
Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord

Innvendig:
Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Malte plater og malt betong.
Tak: Malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har slette innvendige dører og skyvedører.

Innbo og løsøre
Komfyr og oppvaskmaskin på kjøkken medfølger.

Frittstående kjøleskap på kjøkken medfølger ikke.

Vaskemaskin på bad medfølger ikke.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Det er sentral varmtvannsberedning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7.714 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

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

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 374,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, TV/bredbånd, renhold, vaktmester, kommunale avgifter, felles forsikring og drift og vedlikehold, nedbetaling av fellesgjeld, m.m.

Felleskostnadene fordeles slik:
Avdrag felleslån: 161,-
Felleskostnader: 2 944,-
Renter felleslån: 269,-

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 037 796,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 151 183,- 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 14.000.000, 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 Harry Fetts vei 7 A, orgnr. 983765963

Om sameiet
Boligsameiet Harry Fetts vei 7 A består av 57 boligseksjoner i én bygning, ingen næringsseksjoner. Sameiet eier 49,21 % av garasjesameiet Harry Fetts vei 5 og 7.

Garasjeanlegg og lagringsboder i kjeller.

Forretningsfører er USBL, revisor er KPMG og forsiktingsselskap er Tryg.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 29.04.2026:
Vurdering av vinduer i fasaden:
Styret i sameiet legger opp til befaring av vinduene i fasaden for å kartlegge teknisk tilstand, slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Etablering av ladeanelgg for elbil:
Årsmøtet vedtar at det skal arbeides videre med etablering av ladeinfrastruktur for elbil i garasjeanlegget. Styret gis fullmakt til å: Tilslutte garasjeplansameiet til prosjekt for etablering av ladeinfrastruktur initiert av Boligsameiet Harry Fetts vei 7, forutsatt at prosjektet vedtas gjennomført der. Alternativt tilslutte garasjeplansameiet til et eventuelt felles prosjekt dersom dette etableres- Inngå nødvendige avtaler knyttet til etablering, drift og vedlikehold av ladeinfrastruktur- Fastsette og akseptere prinsipper for kostnadsfordeling mellom seksjonseiere/brukere- Beslutte finansieringsmodell, herunder bruk av fellesmidler, lån og/eller brukerbetaling- Fastsette vilkår for tilknytning, bruk og eventuell fremtidig utvidelse av anlegget- Gjennomføre nødvendige tiltak innenfor forsvarlige økonomiske og tekniske rammer

Styrets arbeid
- I løpet av året har styret hatt fokus på drift, vedlikehold og planlegging av fremtidige tiltak for sameiet, samtidig som vi har håndtert daglige og ukentlige henvendelser fra beboere og sørget for at den løpende driften fungerer som den skal.
- Vaktmester: Vi har byttet ut vaktmester, og vår nye vaktmester er nå Stig.
- Renhold: Sameiet har inngått ny avtale med renholdsfirma. De nye renholderne starter fra februar.
- Heis: Heisen har vært til service i løpet av året.
- Befaring av bygget: Styret har hatt befaring på grunn av sprekker enkelte steder i bygget og i et par leiligheter. Befaringen viste at dette ikke utgjør noen fare.
- Vår- ogfasadearbeid: Vi har gjennomført vårrengjøring, ryddet fasade og satt ut container og el-bur for beboerne. Dette er tiltak vi planlegger å gjennomføre også i år.
- Elbil-ladere: På grunn av sprengt kapasitet har det vært monteringsstopp på elbil-ladere.
- Styret har brukt siste del av året på å planlegge utvidelse av anlegget. Vi er godt i gang med dette, har hatt flere befaringer, og har mottatt flere gode tilbud.
- Vinduene i fasaden: Styret ønsker å gjennomføre en befaring av alle vinduene i fasaden for å kartlegge deres tekniske tilstand, inkludert slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Etter gjennomført befaring vil det vurderes om sameiet bør planlegge utskifting av alle vinduene, eller om det først skal innhentes flere vurderinger og kostnadsoverslag.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 49 442,-pr. 11.09.2026

Sameiet har et lån pr. 11.09.2026:

Lånenummer: 16364936412, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 11.09.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 61
Saldo per 11.09.2026: 3 708 176
Andel av saldo: 49 442

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 794,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 269.192,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 0,-

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er forventet av beboere deltar på dugnad når disse arrangeres, normalt er 1-2 ganger årlig.

Dyrehold
Tillat mot styregodkjenning.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7396605

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 723 kvm (Eiertomt)

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et populært og barnevennlig område på Manglerud, med en kombinasjon av rolige omgivelser, nærhet til servicetilbud og et etablert nærmiljø. Her bor du sentralt, samtidig som du har kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Fra boligen er det kort vei til både Manglerud Senter og Bryn Senter, som byr på et variert utvalg av butikker, spisesteder og dagligvareforretninger som Extra og Meny. Området har også gode kollektivforbindelser, med kort gangavstand til Manglerud T-banestasjon og flere bussforbindelser som gir enkel tilgang til øvrige deler av Oslo.

Manglerud er et godt utgangspunkt for barnefamilier, med flere barnehager i nærområdet og Manglerud skole like i nærheten. For den aktive familien finnes det gode muligheter for både idrett og fritidsaktiviteter. Manglerud Idrettspark ligger i nærheten og har blant annet ishall, kunstgressbaner og et variert aktivitetstilbud. Det nye badeanlegget og aktivitetshuset tilbyr blant annet tre bassenger, musikk- og kulturskole, ungdomshus og skatepark, og fungerer som et naturlig samlingspunkt i området.

Det er også gode muligheter for tur og rekreasjon i nærområdet. Østensjøvannet ligger en kort tur unna og har fine turstier og et rikt fugleliv. Herfra er det mulig å følge stier videre inn i Østmarka, som byr på et omfattende nettverk av turmuligheter. Ekeberg og Svartdalsskogen ligger også innen rekkevidde, med grønne omgivelser og stier som blant annet leder ned mot sjøen.

Med kort vei til Oslo sentrum, gode kollektivforbindelser og et variert utvalg av servicetilbud, idretts- og fritidsaktiviteter, har Manglerud mye å tilby for både barnefamilier og andre som ønsker en praktisk hverdag med gode muligheter for aktivitet og rekreasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 04.10.2000. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

I tillegg foreligger det sluttnotat byggesaker - henleggelse - datert 08.01.2009. Årsak til henleggelse: Brukstillatelse eldre enn 3 år. Henleggelsen betyr ikke nødvendigvis at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-4220 av 15.03.06. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Harry Fetts vei 5 A - mulig ulovlig bruk av bygg. Se saksnummer: 2025/05936. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - bruksendring og utvidelse av mesanin. Tiltaket omfatter en mindre ombygging av eksisterende handelsareal i senterets 2. etasje. Det etableres et nytt mesanindekke på ca. 30 m², som en forlengelse av eksisterende bæresystem. Mesaninen plasseres over eksisterende fellesareal og deler av forretningsarealet. Se saksnummer: 2026/02739. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - bruksendring av mindre del av varemottak til servering og fasadeendring. Tiltaket gjelder bruksendring av et ca. 100 m2 lokale på Bryn senter i bydel Østensjø. Det søkes om bruksendring fra varemottak til take-away / utsalgskkonsept. Se saksnummer: 2026/01616. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - tilbygg - Bryn Senter. Tiltaket er lokalisert på Bryn Senter, Østensjøveien 79, i bydel Østensjø. Senteret består i dag av tre etasjer med forretning og parkering, og med et helsebygg på fire etasjer på den sydøstlige delen av senterbebyggelsen. Det er godkjent et påbygg på senteret med et 1 638 m2 BYA. Denne søknaden omfatter et tilbygg. Fotavtrykket til tilbygget vil være på ca. 600 m2 BYA og bruksarealet ca. 2 340 m2 BRA. Tilbygget innredes med kontorareal. Se saksnummer: 2025/14959. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - påbygg med helsehus, fasadeendringer og utvidelse av forretningsareal - Bryn Senter. Tiltaket er lokalisert på Bryn Senter, Østensjøveien 79, i bydel Østensjø. Senteret består i dag av tre etasjer med forretning og parkering, og med et helsebygg på fire etasjer på den sydøstlige delen av senterbebyggelsen. Det søkes om oppføring av påbygg med BRA 5200m² i fire etasjer, tilbygg med BRA 168m² i en etasje, samt innvendig ombygging/justering av planløsning for tilpasning til nytt areal og nye leietakere. Påbygget med underliggende etasjedel utgjør et samlet helsehus på 5 etasjer med ulike helsetjenester. Tilbygget utgjør kun forretningsutvidelse. Forretningsareal inkl. overdekket torg(fellesareal) utgjør samlet etter tiltak 14 6212m², og kontorarealet utgjør samlet 9 173m² etter tiltak. Se saksnummer: 2025/19466. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - påbygg av to etasjer og riving av skilttårn. Se saksnummer: 2026/08162. Status: Under behandling.

Østensjøveien 79 - utvidelse av mesanin i 2. etasje - Bryn senter. Tiltaket omfatter innvendig ombygging og bruksendring ved Bryn senter i Østensjøveien 79, bydel Østensjø. Mesaninen i andre etasje utvides og en mindre del av parkeringskjelleren bruksendres til forretningsareal. Dette påbygget er vegg i vegg med planlagt utvidet forretningsareal. Se saksnummer: 2025/16677. Status: Under behandling.

Toftdahls vei 1 B - oppføring av enebolig og garasje. Se saksnummer: 2025/18203. Status: Under behandling.

Detaljregulering - Østensjøveien 74. Hensikten med planarbeidet er å etablere et kombinert nærings- og kontorbygg i 3–4 etasjer, med parkering i underjordisk kjeller. Bakgrunnen er at eiendommen i dag er regulert til boligformål, men vurderes som uegnet til boliger på grunn av betydelig støy- og luftbelastning. Målet er å gi eiendommen et formål som er bedre tilpasset lokaliseringen og som utnytter området mer hensiktsmessig. Se saksnummer: 2025/22130. Status: Under behandling.

Nabovarsel:
Fra selger "Det har blitt gitt nabovarsel angående utvidelse av Bryn senteret som ligger rett ved siden av leiligheten. Hvor de har søkt om å få bygge ut den, men har ikke hørt om det er blitt godkjent eller ikke."

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

301/144/2112/14:
20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Best. om adkomstrett Gjensidig bruk av areal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og

bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2112
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63391 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2000 - Dokumentnr: 63391 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/3825
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. I-15, 21, 26, 29, 35-38, 41, 47-50 og 53-57

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Gjelder boder
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og
bygn.etaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2112
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Best om garasje/parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Bruksrett til 63 parkeringsplasser
Bestemmelser om 11 reserveplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune,
v/ Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2112
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:444 Bnr:1 Snr:7
Bestemmelse om fellesarel
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:144 Bnr:2112
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 162,- 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 28. september 2026

Ansvarlig megler
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Megler
Hanna Skiaker, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93000035

Megler 2
Helene Almli, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97199566

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kristoffer Voss Sanner	9578-5995-4-784872	2026-09-20 23:10:59
Tararat Chingchana	9578-5995-4-3093158	2026-09-20 23:03:10

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0246/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harry Fetts vei 7A, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Tararat Chingchana, Kristoffer Voss Sanner

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7396605
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble informert om dette fra tidlig eier at det var RØRLEGGER TEKNIKK AS som utførte jobben. Det ble byttet ut ventiler i fordelerskap på badet pga kondes.

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

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

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tochukwu Enwereobi Rørlegger Bedrift (orgnr: 927 347 172) Levering og kobling av waterguard med sensor til oppvaskmaskinen under kjøkkenbenken. Lagt lekkasje sensor under vasken videre på gulvet under kjøkkenet/oppvaskmaskinen.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: - Terrase: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen på terrasen. Det vises til omtalen av dette i takstrapporten. - Vindu: Pakninger på vinduer er morkne. Det er også noe råte på utvendige lister på vinduene ved terrassen. Det vises til omtalen av dette i takstrapporten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det er utarbeidet en takstrapport ifm. salget av boligen - Holtet Takst AS (2026).

---

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? Tidligere arealoppmåling (salgsoppgave, mai 2024): Primærrom: 51 kvm, Bruksareal: 56 kvm, BRA-i: 51 kvm , BRA-e: 5 kvm. Rom som er P-rom: Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken

---

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?

Ja

Beskriv: 19.06.2026: Nabovarsel for tiltak/byggeplaner i Østensjøveien 79, Oslo (144/30). Gjelder sak om tilbygg ved Bryn Senter. Søker er Embark AS og tiltakshaver er Scala Bryn AS.

---

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: 36-0246/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tararat Chingchana	**2026-09-20**	**Kristoffer Voss Sanner**	**2026-09-20**

Identifikasjon

Tararat Chingchana

Identifikasjon

Kristoffer Voss Sanner

Signicat

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Harry Fetts Vei 7A , 0667 OSLO

OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 2112, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1628 **Referansenummer:** CZ1926

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.



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.



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.



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.



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

Takstobjektet er en 3-roms selveier leilighet. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Det er felles adkomst fra parkeringsanlegg eller hovedinngang med tilgang til både heis og trapp. Det er installert callinganlegg med kamera og stemmekommunikasjon.

Det medfølger en parkeringsplass i oppvarmet parkeringsanlegg, samt en kjellerbod på ca 5 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 56 m². Planløsningen består av entré, bad, to soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,38 meter. Det er naturlig ventilasjon. Leiligheten har en terrasse med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1999.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Fra stue er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca 9 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

Byggemåte
Bygningen stod ferdig i 2000 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong forblendet med liggende kledning. Flate takkonstruksjoner, antas tekket med papp/membran. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.(Ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har slette innvendige dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er baderomsplater og gulv er i belegg, mens taket er av malte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres av en elektrisk styrt vifte, samt tilluft i spalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert waterguard på kjøkkenet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i sjakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og veggventiler. Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler på bad. Det er sentral varmtvannsberedning.

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

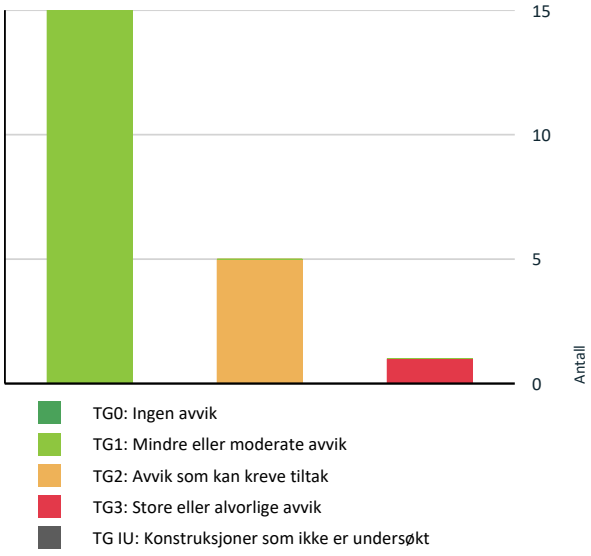
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Harry Fetts Vei 7A , 0667 OSLO
Gnr 144 - Bnr 2112
0301 OSLO

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

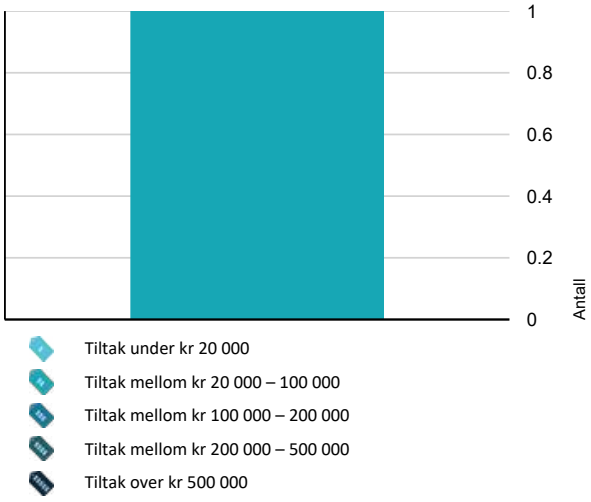
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt plikten ikke ligger på den enkelte seksjonseier. Skade på bolig eller inventar som tilhører sameiet, skal sameiet utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen seksjonseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen, så lenge dette ikke medfører vesentlig ulempe for seksjonseier.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, inkludert nødvendig utskifting av glassruter, samt ytterdører til boligen. Den omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og innbygde rør eller ledninger i bærende konstruksjoner, med unntak av varmekabler.

Det anbefales å gjøre seg kjent med sameiets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Det ble montert ny oppvaskmaskin og waterguard på kjøkkenet.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1999.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

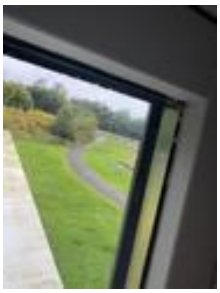
Årstall: 1999 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

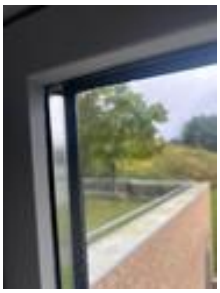
Vurdering av avvik:
• - Det er registrert skjolder/deformasjoner mellom glasslagene i enkelte isolerglass. Forholdet tyder på svekkelse/deformasjon i isolerglassets kantforsegling.
- Pakninger på vinduer er morkne og bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• - Forholdet bør følges opp. Utskifting av berørte isolerglass kan bli nødvendig dersom kantforseglingen svikter ytterligere eller det oppstår punktering/kondens mellom glasslagene.
- Det er også noe råte på utvendige lister på vinduene ved terrassen, disse bør skiftes.







TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

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

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Fra stue er det adkomst til en sydvendt terrasse på ca 9 kvm. Terrassen er av trekonstruksjon med overliggende terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadede konstruksjoner og terrassebord må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte
Bygningen stod ferdig i 2000 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betong forblendet med liggende kledning. Flate takkonstruksjoner, antas tekket med papp/membran. Støpt såle på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.(Ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Laminat og fliser.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hulrom under samtlige gulvfliser i entré. Hulrom (bomflis) oppstår når flislimet ikke har fullstendig kontakt med flisen og underlaget over hele flatearealet.

Konsekvens/tiltak
• Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne eller sprekke, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre en varig overflate.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:

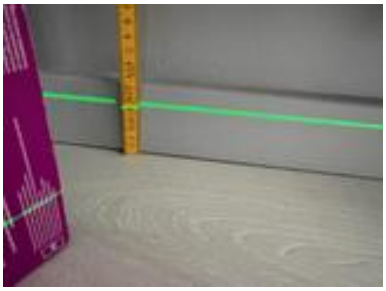
Tilstandsrapport

Entré.
4mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Kjøkken.
5mm fra hjørne til hjørne.
3mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre, noe som er vanlig for bygg fra denne perioden. Dersom boligen har rom for varig opphold mot grunnen, kan det være hensiktsmessig å gjennomføre radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede verdier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har slette innvendige dører og skyvedører.

Merknad: Baderomsdøren har svelleskader og det flasser maling, denne får isolert sett en TG2.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert sverte/muggsopp rundt vindusventiler og veggventiler. Soppen bør forsøkes renses. Dersom dette ikke bedrer avviket, bør det gjøres ytterligere kontroll av inneklimaet for å finne årsaken til hvorfor soppen dannes.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger er baderomsplater og gulv er i belegg, mens taket er av malte plater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres av en elektrisk styrt vifte, samt tilluft i spalte under dørbladet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater, og himlingen har malt innvendig tak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:

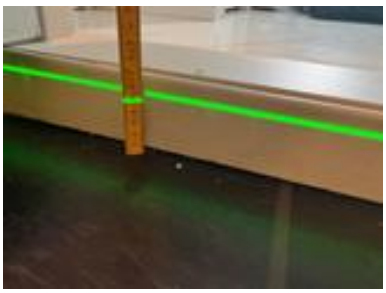
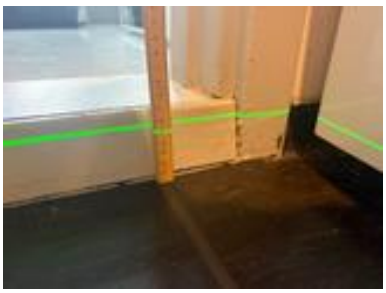
• Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det ble utført en kontroll av fallforholdene på våtrommet ved hjelp av en krysslaser. Målingene viste en høydeforskjell på 6 mm fra undersiden av dørterskelen frem til dusjkabinettet, det lokale fallet var ikke mulig å måle pga kabinettets størrelse og tyngde. Høyde på terskelen ble målt til 60 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Baderomspanel/tettesjikt på vegger er fra ca. år 2000 og har oppnådd en høy alder. På grunn av alder vurderes gjenværende levetid og fremtidig funksjon som usikker. Det ble ikke registrert synlige tegn til funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak dersom overflatene fungerer tilfredsstillende, men på grunn av alder må utskifting/oppgradering av tettesjiktet påregnes ved fremtidig rehabilitering av våtrommet.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Merknad: Det er noe svelleskader på servantskap, dette får isolert sett en TG2.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk styrt vifte og tilluft i spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i våtsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i laminat, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert waterguard på kjøkkenet.

Merknad: Det er noen svelleskader/hakk i fronten til oppvaskmaskinen.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i sjakt. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Merknad: Det er irr på fordelerstammen i rørskapet, denne får isolert sett en TG2.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer og veggventiler. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler på bad.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

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.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

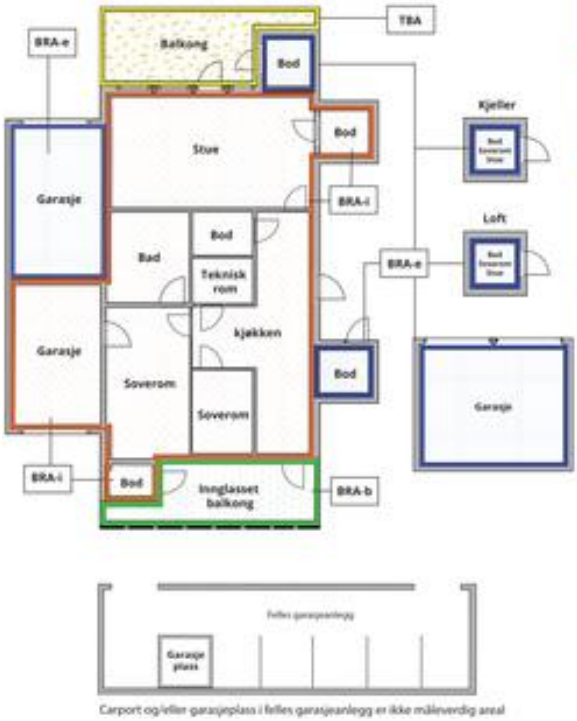
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)**
1. Etasje	51			51	9
Kjeller		5		5	
SUM	**51**	**5**			**9**
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Tararat Chingchana	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	2112		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harry Fetts vei 7A

Hjemmelshaver
Sanner Kristoffer Voss, Chingchana Tararat

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Harry Fetts Vei 7A, 0667 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A		**Vår ref.:**	1215/14	**Fødselsdato eier:**	26.08.1994
Harry Fetts vei 7 A		**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.01.1995
0667 OSLO		**Eiere:**	Kristoffer Voss Sanner, Tararat Chingchana		
Organisasjonsnr:	983 765 963	**Seksjonsnr:**	14		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 374**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	161
	Felleskostnader	2 944
	Renter felleslån	269

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	49 442	Gjeld siste årsoppg.:	50 378
Klient ajourf. lån:	3 708 176,37	Klient gj. s. årsoppg.:	3 778 376

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16364936412, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.09.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 11.09.2026: 3 708 176

Andel av saldo: 49 442

Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)

Flytende rente

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sobia Ghias
Adresse:	Harry Fetts vei 7 A
Postnr/-sted:	0667 OSLO
Telefon:	Mob.: 40082970
E-post:	harryfettsvei7a@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	50 378	Andre inntekter:	532
Annen formue:	16 794	Utgifter:	3 622		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	144/2112 - seksjon:14
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

Boligopplysninger:

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A	**Vår ref.:**	1215/14	**Fødselsdato eier:**	26.08.1994
Harry Fetts vei 7 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	28.01.1995
0667 OSLO	**Eiere:**	Kristoffer Voss Sanner, Tararat Chingchana		

Organisasjonsnr: 983 765 963

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7396605

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0114

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

Parkering
1 stk. garasjeplass i felles garasjeanlegg med direkte tilknytning via heis medfølger. Videoovervåket garasjeanlegg.
I tillegg har sameiet flere gjesteparkeringsplasser, også under tak. For ytterligere informasjon, kontakt styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Harry Fetts vei 7 A

Vedtatt ved inngåelse av kjøpekontrakt
i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr.31
Sist endret på ordinært årsmøte 11. april 2019 i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65.

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Harry Fettsvei 7 A har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 57 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, fradelt parsell av gnr. 144, bnr. 2112 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, lov om eierseksjoner.

Avtale vedrørende garasje/kjellereiendom, veilaget Harry Fettsvei, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt ev årsmøtet.

Sameiet plikter å delta i veilaget Harry Fettsvei.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Utleie og salg av garasjeplasser utenfor sameiet er ikke tillatt.

§3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen, garasje-/kjellereiendommen, utgifter til andre rettigheter, veilaget Harry Fettsvei og som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten:
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmer
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Forsøpling, hærverk og vandalisme påfører Styret mye ekstraarbeid og Sameiet store økonomiske kostnader. I en del tilfeller finner man ikke ut hvem skadevolder har vært, og den økonomiske belastningen rammer da alle seksjonseierne gjennom økte fellesutgifter. I en del tilfeller avdekker Styret hvem den ansvarlige er, men både å finne ut hvem som har stått bak, samt å dokumentere og bygge en sak som gjør at man kan kreve gebyr av aktuell ansvarlig seksjonseier, krever mye arbeid fra Styrets side. På bakgrunn av foranstående vil Boligsameiet formalisere grunnlaget for gebyrutstedelse ved forankring i vedtektene. Ved forsøpling, hensetting av hvitevarer og andre større gjenstander på fellesareal, samt ved hærverk og vandalisme, vil sameiet fakturere ansvarlig

seksjonseier for kostnadene det medfører å rydde opp eller utbedre skade. Man gjør oppmerksom på at kostnadene, forbundet med i den sammenheng innleid personell, ofte er betydelige. Utleieseksjoner har erfaringsmessig vært overrepresentert med hensyn til problemer knyttet til forannevnte problemstillinger. De seksjonseierne som driver utleie har derfor et særlig ansvar gjennom hvem de velger å leie ut til, og for å informere og instruere sine leietakere om reglene som gjelder i Sameiet. Gjentatte og/eller alvorlige problemstillinger av forannevnte art, kan medføre advarsel om og ev. effektuering av tvangssalg av eierseksjonen som det har vært knyttet problemer til

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m:
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

Sameiet har også ansvar for sameiets andel av vedlikehold av garasje-/kjellereiendom, Harry Fettsvei gjennom veilaget og de adkomstarealer sameiet har tinglyste rettigheter til på naboeiendom.

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlmmene.

§10
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelighet (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne for mere enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltakene etter fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§13
OM ÅRSMØTET

I seksjonssameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16

MISLIGHOLD

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

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

§17
FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapitel 13.

§18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

§19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Enringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan på årsmøte delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

§ 22.
KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

”Ekstraordinært årsmøte 6. juni 2012 har godkjent installering av kamera-/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåkingen vil skje i h. t. de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret plikter å meddele Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.”

Trivselsregler for Boligsameiet Harry Fetts vei 7.

Revidert: Sameiermøte 21. april 2009 og Sameiermøtet 12. mars 2012. Sist revidert på årsmøte 11. april 2019

1. Formålet med trivselsregler er å skape gode forhold i sameiet. Sameiere og beboere er ansvarlig for at trivselreglene overholdes av husstanden og av dem som gis adgang til boligen eller eiendommen forøvrig.

2. Forurensning av fellesområdene i og rundt bygningen er strengt forbudt. Styret i boligsameiet kan kreve å få alle faktiske kostnader dekket for fjerning av alt som kastes eller hensettes av møbler, hvitevarer, annet innbo, kjøretøy/sykler, deler, dekk osv eller alt annet søppel på boligsameiets indre eller ytre fellesområder.

   Vanlig husholdningsavfall og papir skal legges i søppelbeholdere i søppelrommet.

   Eier av leiligheten kan bli holdt økonomisk ansvarlig"

3. Sameiere og beboere har eget ansvar for at det hersker orden på svalganger, kjellerganger, terrasseplattformer og terrenget rundt disse. Det er ikke lov å oppbevare gjenstander på svalganger, kjellerganger eller fellesområdene. Leker og andre gjenstander som er hensatt på utearealene må fjernes av eierne når dagen er slutt. Søppelposer må ikke settes ut på svalgangene, selv om det er midlertidig. Sykler i daglig bruk henvises til sykkelbod ved inngangen til garasjeanlegget. Oppbevaring av sykler skjer ellers i eierens kjellerbod. Barnevogner i daglig bruk kan hensettes i lommene på svalganger, eventuelt i trappeoppgangen hvor det er plass og ikke er til hinder for ferdsel. Styret bestemmer hvor dette kan skje. Barnevogner som ikke er i daglig bruk henvises til eierens bod.

4. Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til vasking av biler eller oppbevaring av gjenstander som ikke tilhører egen bil.

5. Gjesteparkeringsplasser er forbeholdt besøkende. Det er ikke anledning til å parkere på plassen foran huset. Kjøring på plassen bør begrenses mest mulig.

6. Felles dører, også til boder og garasjer, skal alltid holdes lukket og låst. Uvedkommende må ikke slippes inn i bygningen og heller ikke gis anledning til å slippe inn i garasjen ved inn- og utkjøring.

7. Det skal utøves tilbørlig aktelse ved selskapelighet og aktiviteter som kan være til sjenanse for andre beboere. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 og på søn- og helligdager skal det tas særlige hensyn.

8. Tepper og lignende skal ikke ristes fra svalganger, balkong eller vindu. All bruk av kullgrill og engangsgrill er totalt forbudt i Sameiet. Det er kun tillatt med bruk av elektrisk- eller gassgrill. Grill kan kun nyttes på tilvist sted ved muren mellom Harry Fetts vei 5 og 7 mot Ringveien,

eller på egen balkong eller platting. Det forutsettes at det tas hensyn til naboer og omgivelsene for øvrig. Ved klage fra nabo som sjeneres av stekeos, støy eller uro, er det generelt klager som har retten på sin side. Det forutsettes ellers at grilling ikke påfører omgivelsene varmeskade, og at det ryddes opp etter gjennomført grilling, slik at ikke søppel eller matrester blir liggende. Sistnevnte øker bl.a. faren for tiltrekning av skadedyr som rotter m.m. Det forutsettes for øvrig at grilling gjennomføres på en brannsikker måte.

9. Det er ikke lov til å røyke i innvendige fellesarealer, herunder garasjeanlegget.

10. Sameierne er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av sameiets vedtekter, trivselsregler eller annen mangel på aktsomhet.

11. Oppsetting av antenne tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et felles antenneanlegg.

12. Gården vår har ikke et felles eller automatisk brannvarslings- eller brannslukkingsanlegg. Alle seksjonseiere plikter derfor å sikre og utstyre sine seksjoner med godkjent brannvarsler og brannslukkingsutstyr, og sørge for at disse er velfungerende til enhver tid. Seksjonseierne må også holde seg orientert om gårdens rømningsveier og brannslukkingsutstyr. De samme plikter også å holde seg orientert om øvrige rutiner ved brann, herunder ikke å nytte heis, evakuere raskt og disiplinert, samt å møte opp på den eksisterende angitte oppmøteplass for gårdens beboere ved brann. Det påligger seksjonseiere som leier ut sin(-e) seksjon(-er) et særskilt ansvar for å informere og instruere sine leietakere om de angitte rutinene under dette punkt. Telefonnummeret til brannvesenet er som kjent: 110

VIKTIG INFORMASJON TIL EIENDOMSMEGLERE VEDRØRENDE SELSKAPSFORM VED INNHENTING AV BOLIGOPPLYSINGER!

Når du henter ut informasjon om den aktuelle boligen du skal bistå med å selge, er du selv ansvarlig for å hente riktig informasjonsskriv. Det er ulike informasjonsskriv til de ulike selskapsformene, og som eiendomsmegler er du ansvarlig for å laste ned riktig dokument».



INNKALLING 2026

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Onsdag 29.04.2026 kl. 18:00

Møterommet til Harry Fetts vei 5

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Møtet finner sted onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Møterommet til Harry Fetts vei 5

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vurdering av vinduer i fasaden

5.2 Etablering av ladeanelgg for elbil

5.3 Svalganger / Inngangsdører til leiligheter

5.4 Søppelrom og sykkelrom

5.5 Takterrasse

5.6 Vedlikeholdsplan og finansiering

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vurdering av vinduer i fasaden

Styret foreslår at sameiet gjennomfører en gjennomgang av vinduene i fasaden. Det legges opp til befaring for å kartlegge vinduenes tekniske tilstand, herunder slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting.

Etter gjennomført befaring vurderes det om sameiet bør gå videre med planlegging av utskifting av alle vinduene i fasaden, eller om det først skal innhentes flere vurderinger og kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak: Styret i sameiet legger opp til befaring av vinduene i fasaden for å kartlegge teknisk tilstand, slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskiftning.

5.2 Etablering av ladeanelgg for elbil

Etterspørselen etter lademuligheter for elbil er økende, og eksisterende elektrisk anlegg har begrenset kapasitet til ytterligere individuell oppkobling av ladere. Det er derfor behov for å vurdere en helhetlig løsning for ladeinfrastruktur.

Boligsameiet Harry Fetts vei 7 har innhentet tilbud på etablering av ladeinfrastruktur, og det er nødvendig å tilslutte garasjeplansameiet til dette prosjektet dersom det blir vedtatt gjennomført der. Dette vil da omfatte garasjeanlegget under HFV7, og vil også berøre garasjeplasser tilhørende enheter i garasjeplansameiet som fysisk ligger i dette anlegget. Det er lagt til grunn at disse plassene, av tekniske og praktiske hensyn, må tilsluttes samme løsning som øvrige plasser i anlegget.

Det kan også være aktuelt med en felles løsning på tvers av Boligsameiet Harry Fetts vei 7 og Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B dersom dette besluttes.

Det er på nåværende tidspunkt ikke endelig avklart hvilken løsning som vil bli gjennomført, og det anses derfor hensiktsmessig å gi styret nødvendige fullmakter til å følge opp og tilslutte seg relevant prosjekt.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at det skal arbeides videre med etablering av ladeinfrastruktur for elbil i garasjeanlegget.

Styret gis fullmakt til å:

- Tilslutte garasjeplansameiet til prosjekt for etablering av ladeinfrastruktur initiert av Boligsameiet Harry Fetts vei 7, forutsatt at prosjektet vedtas gjennomført der
- Alternativt tilslutte garasjeplansameiet til et eventuelt felles prosjekt dersom dette etableres
- Inngå nødvendige avtaler knyttet til etablering, drift og vedlikehold av ladeinfrastruktur
- Fastsette og akseptere prinsipper for kostnadsfordeling mellom seksjonseiere/brukere
- Beslutte finansieringsmodell, herunder bruk av fellesmidler, lån og/eller brukerbetaling
- Fastsette vilkår for tilknytning, bruk og eventuell fremtidig utvidelse av anlegget
- Gjennomføre nødvendige tiltak innenfor forsvarlige økonomiske og tekniske rammer

5.3 Svalganger / Inngangsdører til leiligheter

Det er meldt inn behov for å kartlegge tilstanden på inngangsdørene i sameiet, særlig med tanke på trekk og funksjon.

Problemstillinger som ønskes avklart:

- Hvor mange dører trekker inn kald luft?
- Er det dører som ikke lukker seg tilfredsstillende?

Forslag til vedtak: Styret kartlegger behovet for etterjustering av dørene, og at det eventuelt settes av midler i budsjettet til nødvendig vedlikehold. Arbeidet bør utføres av godkjent fagfirma.

Styrets innstilling: Styret vil sende ut informasjon til beboerne med oppfordring om å melde inn dører som trekker eller har behov for justering. Basert på tilbakemeldingene vil styret vurdere videre oppfølging.

5.4 Søppelrom og sykkelrom

Sameiet har i dag ekstra kostnader knyttet til bortkjøring av avfall som hensettes i søppelrommene. Samtidig er det behov for økt kapasitet til sykkelparkering.

Tilleggsspørsmål som ønskes utredet:

- Vil renovasjonskostnadene reduseres ved en slik omlegging?
- Finnes det tilskuddsordninger for etablering av utendørs avfallsløsninger?

Forslag til vedtak: Styret bes utrede følgende alternativ for fremleggelse til årsmøtet:

- Avvikling av eksisterende søppelrom, og omgjøring av disse til sykkelboder.
- Etablering av utendørs avfallsløsning, tilsvarende løsning ved Østensjøveien 81.
- Vurdering av egnet plassering (for eksempel ved området ved utkjøring av garasje/gressareal).

Styrets innstilling: Styret vil ta dialog med renovasjons- og gjenvinningsetaten for å utrede muligheter, kostnader og eventuelle tilskuddsordninger. Saken utredes videre før eventuell beslutning fattes.

5.5 Takterrasse

Sameiet har en takterrasse som per i dag ikke er tilgjengelig for beboerne.

Forslag til vedtak: Styret bes utrede kostnader og nødvendige tiltak for å åpne takterrassen i henhold til gjeldende bygningsmessige krav, og fremlegge saken for årsmøtet.

Styrets innstilling: Sameiets økonomiske situasjon tilsier at denne typen tiltak ikke er aktuelt på nåværende tidspunkt. Sameiet står overfor betydelige nødvendige utgifter, og styret anbefaler derfor at det ikke benyttes fellesmidler til dette formålet nå.

5.6 Vedlikeholdsplan og finansiering

Det er ønskelig at styret på årsmøtet presenterer og gjennomgår sameiets vedlikeholdsplan, forutsatt at en slik foreligger. Videre bes det om at styret redegjør for hvordan fremtidig vedlikehold er tenkt finansiert.
Sameiet har nå nådd en alder der det er naturlig å vurdere et mer langsiktig og systematisk vedlikeholdsbehov. Til nå har styret i hovedsak prioritert løpende vedlikehold og nødvendige utbedringer fortløpende.

Forslag til vedtak: Styret presenterer og gjennomgår sameiets vedlikeholdsplan, inkludert en tilhørende plan for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at det gjennomføres en helhetlig vurdering av sameiets vedlikeholdsbehov før en endelig vedlikeholdsplan legges frem.

Så langt har styret prioritert løpende vedlikehold fremfor større, planlagte tiltak. Med bakgrunn i byggets økende alder, ser styret behovet for en mer strukturert tilnærming til fremtidig vedlikehold.

Styret planlegger derfor å hente inn hjelp fra USBL for å få gjort en teknisk gjennomgang av bygget. Dette vil gi oss en bedre oversikt over tilstanden i dag, hva som bør gjøres fremover og hva som bør prioriteres.

Når vi har fått denne vurderingen på plass, vil styret lage en mer konkret vedlikeholdsplan sammen med en plan for hvordan tiltakene kan finansieres. Dette vil vi komme tilbake til og presentere for sameierne på et senere tidspunkt.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sobia Ghias, Valgt fra 06.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Pajtim Aslani, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Nhat Minh Nguyen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Stein Arne Andersen, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Stig Inge Størvold, Valgt fra 05.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Sobia Ghias ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. Sobia Ghias stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Sobias Ghias velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nhat Minh Nguyen ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg. Nhat Minh Nguyen stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Nhat Minh Nguyen velges som styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stein Arne Andersen ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Stig Inge Størvold ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 088 056**	**637 032**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	296 192	567 682
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-126 068	-116 658
B. Endring arbeidskapital	**170 124**	**451 024**
C. Arbeidskapital	**1 258 180**	**1 088 056**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 499 337	1 313 252
Kortsiktiggjeld	-241 158	-225 196
C Arbeidskapital	**1 258 180**	**1 088 056**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 064 670	3 011 467	3 050 665	3 148 342
Sum leieinntekt		**3 064 670**	**3 011 467**	**3 050 665**	**3 148 342**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	0	48 800	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**48 800**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 064 670**	**3 060 267**	**3 050 665**	**3 148 342**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	16 920	16 920	16 920	21 150
Styrehonorar	4	120 000	120 000	120 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		347 391	352 743	330 000	300 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	464 858	397 515	404 000	295 318
Kommunale avgifter/renovasjon		769 313	691 594	770 000	852 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	7 226	6 893	6 500	7 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	39 748	13 144	5 700	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	183 075	94 840	71 000	290 000
Revisjonshonorar		7 531	6 853	7 000	7 500
Forretningsførerhonorar		105 526	101 565	105 600	110 000
Andre honorar	9	4 875	3 786	1 200	2 000
Kontorkostnad		0	3 587	0	0
TV/bredbånd		277 107	255 622	262 300	271 000
Kontingenter og gaver		17 100	17 100	17 100	17 100
Forsikringer		172 365	149 803	172 500	190 000
Andre kostnader	10	3 652	3 633	3 800	4 000
Sum kostnad		**2 536 687**	**2 235 597**	**2 293 620**	**2 526 568**
Driftsresultat		**527 983**	**824 670**	**757 045**	**621 774**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 862	29 059	0	0
Rentekostnad		271 654	286 047	280 324	258 977
Netto finansposter		**231 792**	**256 988**	**280 324**	**258 977**
Årsresultat		**296 192**	**567 682**	**476 721**	**362 797**
Overført sameiekapital		296 192	567 682	0	0
SUM OVERFØRINGER		**296 192**	**567 682**	**0**	**0**

Balanse 2025 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	110 183	110 183
Sum anleggsmidler		**110 183**	**110 183**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		13 803	13 455
Andre kortsiktige fordringer		0	2 825
Forskuddsbetalte kostnader		264 335	250 942
Innestående konsernkonto og bank		1 221 200	1 046 030
Sum omløpsmidler		**1 499 337**	**1 313 252**
SUM EIENDELER		**1 609 520**	**1 423 435**

Balanse 2025 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 410 014	-2 706 205
Sum opptjent egenkapital		**-2 410 014**	**-2 706 205**
Sum egenkapital	**11**	**-2 410 014**	**-2 706 205**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 778 376	3 904 444
Sum langsiktig gjeld		**3 778 376**	**3 904 444**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 824	2 825
Leverandørgjeld		236 859	220 835
Påløpne renter		1 387	1 536
Annen kortsiktig gjeld		-2 912	0
Sum kortsiktig gjeld		**241 158**	**225 196**
Sum gjeld		**4 019 534**	**4 129 640**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 609 520**	**1 423 435**

Sted:_____ Dato:_____

Sobia Ghias	Nhat Minh Nguyen	Pajtim Aslani
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 57 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 144 b.nr 2112 i Oslo kommune. Tomtens areal er på 3720,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg, polise 7396605.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 547 696	2 482 908
3608 Felleskostnader fra Garasjeplansameiet	89 196	89 196
3618 Leietillegg strøm	28 215	36 968
3650 Innkrevde felleskostn. renter	270 582	283 719
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	128 981	118 676
Sum	**3 064 670**	**3 011 467**

Note 2 - Andeler i driftssameie

Sameiet eier 49,21% i Garasjeplansameiet Harry Fettsvei 5 og 7. Balansepostene og resultatpostene knyttet til Garasjeplansameiet Harry Fettsvei 5 og 7er fordelt mellom eierne iht eierprosent.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Garasjeplansameiet og den samlede gjelden utgjør 76 362,-.
Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Garasjeplansameiet er inntatt i resultatregnskapet under konto 6398 "Felleskostnader sameie".

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	48 800
Sum	**0**	**48 800**

Konto 3990 gjelder viderefakturering av kostnader.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	120 000
Sum	**136 920**	**136 920**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	48 832	52 919
6360 Annet renhold	55 088	516
6361 Fast renhold	144 900	136 602
6362 Skadedyrutryddelse	21 001	15 821
6364 Matteleie	23 579	23 705
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	23 951	20 444
6398 Felleskostnader sameie	147 508	147 508
Sum	**464 858**	**397 515**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	30 417	7 701
6552 Driftsmateriell	9 331	5 443
Sum	**39 748**	**13 144**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	0	28 499
6603 Vedlikehold elektro	7 573	0
6611 Vedlikehold heiser	149 792	40 100
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	25 710	25 806
6641 Malerarbeider	0	435
Sum	**183 075**	**94 840**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 875	3 786
Sum	**4 875**	**3 786**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 143	953
7772 Omkostninger inkasso	0	210
7773 Omkostninger innkreving	2 509	2 470
Sum	**3 652**	**3 633**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 706 205	296 191	-2 410 014
Sum opptjent egenkapital	**-2 706 205**	**296 191**	**-2 410 014**
Sum egenkapital	**-2 706 205**	**296 191**	**-2 410 014**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364936412**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.70 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 320 000
Lånesaldo 01.01:	3 904 444
Avdrag i perioden:	126 068
Lånesaldo 31.12:	**3 778 376**
Saldo 5 år frem i tid:	2 972 543

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936412	7	110 635	774 445
	5	85 940	429 700
	4	81 988	327 952
	4	73 098	292 392
	1	57 293	57 293
	28	54 330	1 521 240
	4	50 378	201 512
	4	43 464	173 856

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Styreleder	Sobia Ghias (sign.)	12.03.2026
Styremedlem	Nhat Minh Nguyen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Pajtim Aslani (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: E4I74-6OD8K-7KC8Z-JUX2W-Z1U8I-BAHF4

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E4I74-60D8K-7KC8Z-JUX2W-Z1U8I-BAHF4

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 15:09:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E4I74-6OD8K-7KC8Z-JUX2W-Z1U8I-BAHF4

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sobia Ghias
Styremedlem, Pajtim Aslani
Styremedlem, Nhat Minh Nguyen
Varamedlem, Stein Arne Andersen
Varamedlem, Stig Inge Størvold

Styret i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 983765963

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A består av 57 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7396605. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid i løpet av året

I løpet av året har styret hatt fokus på drift, vedlikehold og planlegging av fremtidige tiltak for sameiet, samtidig som vi har håndtert daglige og ukentlige henvendelser fra beboere og sørget for at den løpende driften fungerer som den skal.

- Vaktmester: Vi har byttet ut vaktmester, og vår nye vaktmester er nå Stig.

- Renhold: Sameiet har inngått ny avtale med renholdsfirma. De nye renholderne starter hos oss fra februar.

Heis: Heisen har vært til service i løpet av året.

Befaring av bygget: Styret har hatt befaring på grunn av sprekker enkelte steder i bygget og i et par leiligheter. Befaringen viste at dette ikke utgjør noen fare.

Vår- ogfasadearbeid: Vi har gjennomført vårrengjøring, ryddet fasade og satt ut container og el-bur for beboerne. Dette er tiltak vi planlegger å gjennomføre også i år.

Elbil-ladere: På grunn av sprengt kapasitet har det vært monteringsstopp på elbil-ladere. Styret har brukt siste del av året på å planlegge utvidelse av anlegget. Vi er godt i gang med dette, har hatt flere befaringer, og har mottatt flere gode tilbud.

Vinduene i fasaden: Styret ønsker å gjennomføre en befaring av alle vinduene i fasaden for å kartlegge deres tekniske tilstand, inkludert slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Etter gjennomført befaring vil det vurderes om sameiet bør planlegge utskifting av alle vinduene, eller om det først skal innhentes flere vurderinger og kostnadsoverslag.

Styrets arbeid i år har altså vært en kombinasjon av planlagte vedlikeholdsprosjekter, vurderinger for fremtidige investeringer, og håndtering av daglig drift og beboerhenvendelser for å sikre at sameiet fungerer trygt og effektivt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 29.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A onsdag 29.04.2026 kl. 18:00 - Møterommet til Harry Fetts vei 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Rune Fredriksen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:8
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 11

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vurdering av vinduer i fasaden

Styret foreslår at sameiet gjennomfører en gjennomgang av vinduene i fasaden. Det legges opp til befaring for å kartlegge vinduenes tekniske tilstand, herunder slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Etter gjennomført befaring vurderes det om sameiet bør gå videre med planlegging av utskifting av alle vinduene i fasaden, eller om det først skal innhentes flere vurderinger og kostnadsoverslag.

Forslag til vedtak:

Styret i sameiet legger opp til befaring av vinduene i fasaden for å kartlegge teknisk tilstand, slitasje, funksjon og behov for vedlikehold eller utskiftning.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

5.2 Etablering av ladeanelgg for elbil

Etterspørselen etter lademuligheter for elbil er økende, og eksisterende elektrisk anlegg har begrenset kapasitet til ytterligere individuell oppkobling av ladere. Det er derfor behov for å vurdere en helhetlig løsning for ladeinfrastruktur. Boligsameiet Harry Fetts vei 7 har innhentet tilbud på etablering av ladeinfrastruktur, og det er nødvendig å tilslutte garasjeplansameiet til dette prosjektet dersom det blir vedtatt gjennomført der. Dette vil da omfatte garasjeanlegget under HFV7, og vil også berøre garasjeplasser tilhørende enheter i garasjeplansameiet som fysisk ligger i dette anlegget. Det er lagt til grunn at disse plassene, av tekniske og praktiske hensyn, må tilsluttes samme løsning som øvrige plasser i anlegget. Det kan også være aktuelt med en felles løsning på tvers av Boligsameiet Harry Fetts vei 7 og Borettslaget Harry Fetts Vei 5 A og B dersom dette besluttes.Det er på nåværende tidspunkt ikke endelig avklart hvilken løsning som vil bli gjennomført, og det anses derfor hensiktsmessig å gi styret nødvendige fullmakter til å følge opp og tilslutte seg relevant prosjekt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at det skal arbeides videre med etablering av ladeinfrastruktur for elbil i garasjeanlegget.Styret gis fullmakt til å:- Tilslutte garasjeplansameiet til prosjekt for etablering av ladeinfrastruktur initiert av Boligsameiet Harry Fetts vei 7, forutsatt at prosjektet vedtas gjennomført der- Alternativt tilslutte garasjeplansameiet til et eventuelt felles prosjekt dersom dette etableres- Inngå nødvendige avtaler knyttet til etablering, drift og vedlikehold av ladeinfrastruktur- Fastsette og akseptere prinsipper for kostnadsfordeling mellom seksjonseiere/brukere- Beslutte finansieringsmodell, herunder bruk av fellesmidler, lån og/eller brukerbetaling- Fastsette vilkår for tilknytning, bruk og eventuell fremtidig utvidelse av anlegget- Gjennomføre nødvendige tiltak innenfor forsvarlige økonomiske og tekniske rammer

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

5.3 Svalganger / Inngangsdører til leiligheter

Det er meldt inn behov for å kartlegge tilstanden på inngangsdørene i sameiet, særlig med tanke på trekk og funksjon.

Problemstillinger som ønskes avklart:

- Hvor mange dører trekker inn kald luft?
- Er det dører som ikke lukker seg tilfredsstillende?

Forslag til vedtak:

Styret kartlegger behovet for etterjustering av dørene, og at det eventuelt settes av midler i budsjettet til nødvendig vedlikehold. Arbeidet bør utføres av godkjent fagfirma.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.4 Søppelrom og sykkelrom

Sameiet har i dag ekstra kostnader knyttet til bortkjøring av avfall som hensettes i søppelrommene. Samtidig er det behov for økt kapasitet til sykkelparkering.

Tilleggsspørsmål som ønskes utredet:

- Vil renovasjonskostnadene reduseres ved en slik omlegging?
- Finnes det tilskuddsordninger for etablering av utendørs avfallsløsninger?

Forslag til vedtak:

Styret bes utrede følgende alternativ for fremleggelse til årsmøtet:- Avvikling av eksisterende søppelrom, og omgjøring av disse til sykkelboder.- Etablering av utendørs avfallsløsning, tilsvarende løsning ved Østensjøveien 81.- Vurdering av egnet plassering (for eksempel ved området ved utkjøring av garasje/gressareal).

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.5 Takterrasse

Sameiet har en takterrasse som per i dag ikke er tilgjengelig for beboerne.

Forslag til vedtak:

Styret bes utrede kostnader og nødvendige tiltak for å åpne takterrassen i henhold til gjeldende bygningsmessige krav, og fremlegge saken for årsmøtet.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

5.6 Vedlikeholdsplan og finansiering

Det er ønskelig at styret på årsmøtet presenterer og gjennomgår sameiets vedlikeholdsplan, forutsatt at en slik foreligger. Videre bes det om at styret redegjør for hvordan fremtidig vedlikehold er tenkt finansiert.
Sameiet har nå nådd en alder der det er naturlig å vurdere et mer langsiktig og systematisk vedlikeholdsbehov. Til nå har styret i hovedsak prioritert løpende vedlikehold og nødvendige utbedringer fortløpende.

Forslag til vedtak:

Styret presenterer og gjennomgår sameiets vedlikeholdsplan, inkludert en tilhørende plan for finansiering av fremtidige vedlikeholdstiltak.

Vedtak:

Saken trekkes.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Sobia Ghias ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. Sobia Ghias stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Sobia Ghias for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Nhat Minh Nguyen ble i 2025 valgt som styremedlem for ett år. På valg. Nhat Minh Nguyen stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Nhat Minh Nguyen valgt for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Stein Arne Andersen ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Stig Inge Størvold ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble Stein Arne Andersen for ett år.
Valgt ble Stig Inge Størvold for ett år.

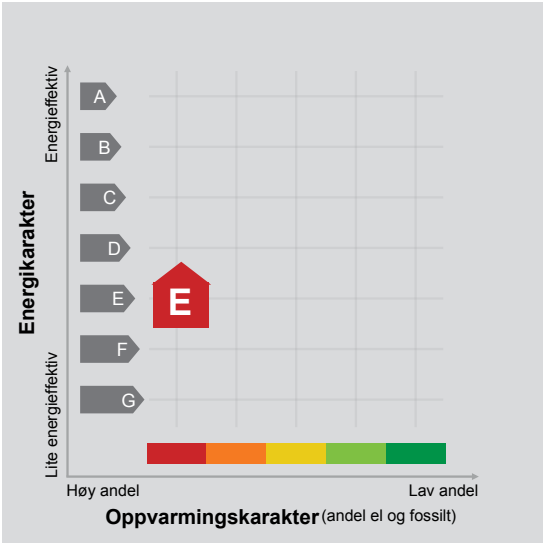
Protokoll for Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Rune Fredriksen (sign.)	30.04.2026
Protokollvitne	Stein Arne Andersen (sign.)	29.04.2026

ENERGIATTEST

Adresse	Harry Fetts vei 7A
Postnummer	0667
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2112
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81713294
Bruksenhetsnummer	H0114
Merkenummer	f75815fc-72e9-4e93-9721-68c84a341596
Dato	19.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Harry Fetts vei 7A
Postnummer: 0667
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0114
Dato: 19.05.2024 14:23:32
Energimerkenummer: f75815fc-72e9-4e93-9721-68c84a341596

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 144
Bruksnummer: 2112
Seksjonsnummer: 14
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 81713294

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539409
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 144, BNR. 2112.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 144, bnr. 2112.

GNR. 144 BNR. 2112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.2000.

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

3723 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

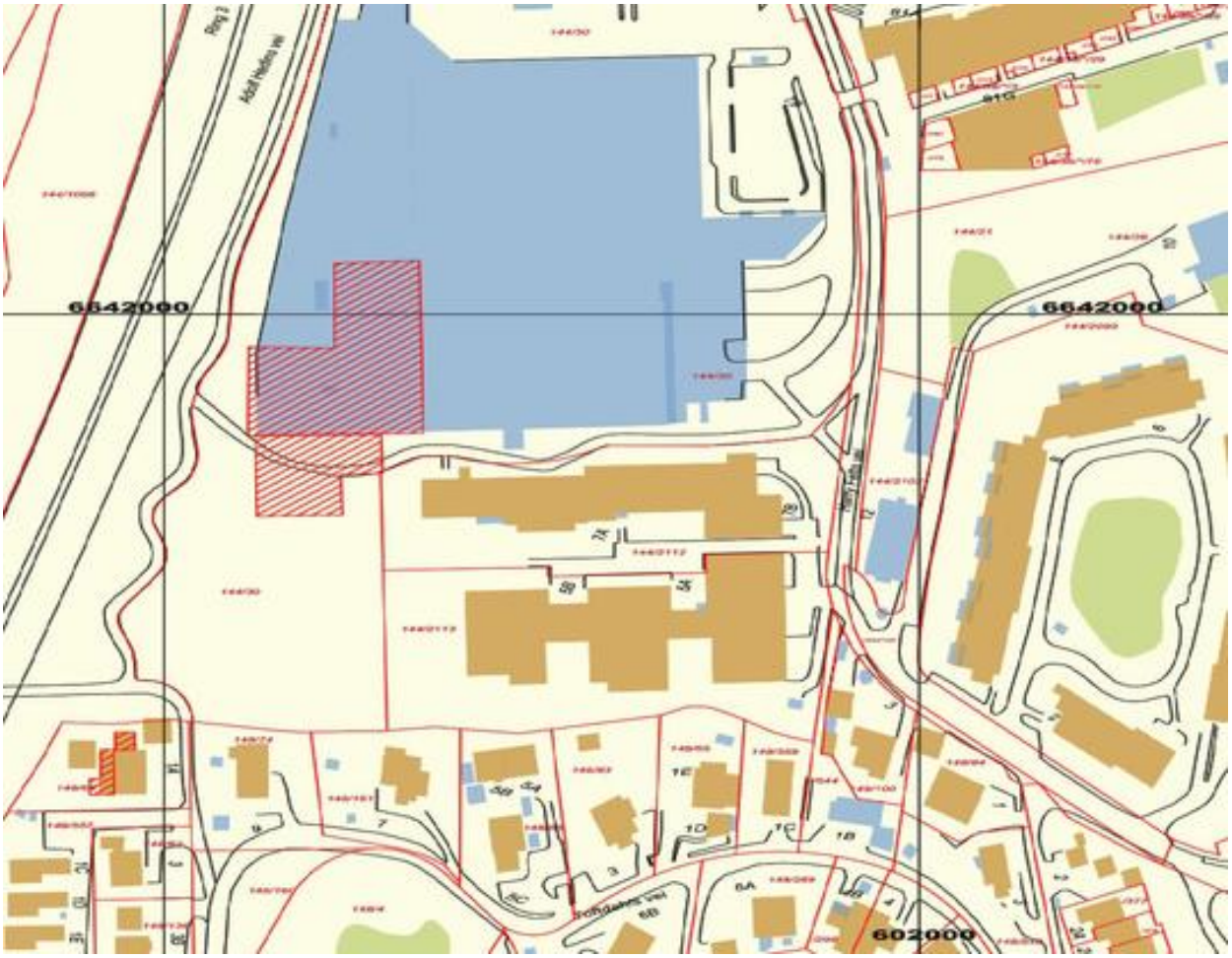
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

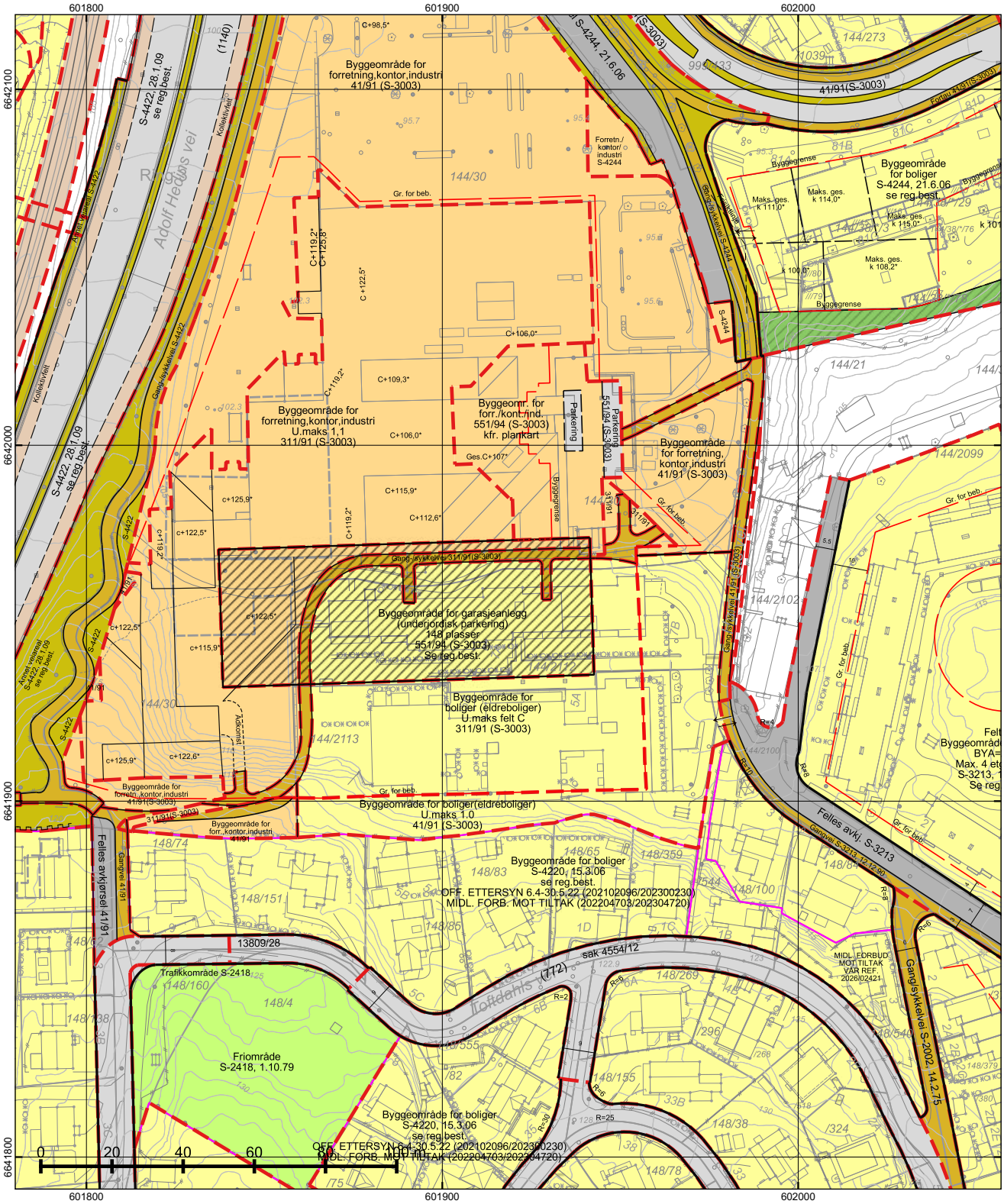
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 336720/ 86539409
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: HARRY FETTS VEI 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2112

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

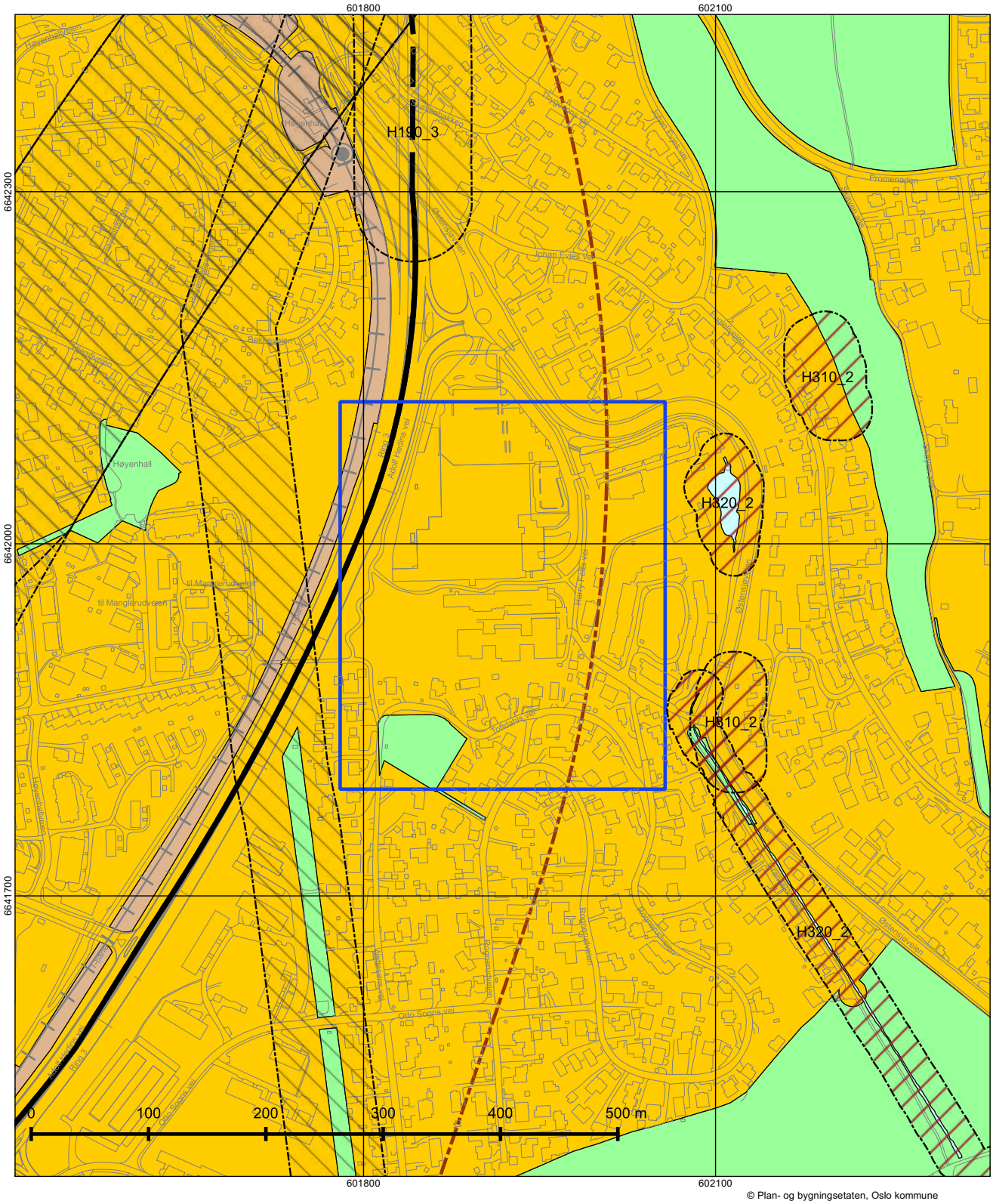
Dato: 08.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 336720/ 86539409
Deres ref.: 42404/ HASK@MSNOP
Adresse: HARRY FETTS VEI 7A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 144/2112

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.


601800
602100
6642300
6642000
6641700
H190_3
H310_2
H320_2
H310_2
H320_2
Høyenhall
til Manglerudveien
Otto Sogns vei
Adolf Hoels vei
Johan Evjes vei
Bekkelaget
Prinsessen
Prinsessen
Prinsessen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad

0607 OSLO

Dato: 04 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705462-79 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 27, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet vil ikke bli foretatt på dette tidspunkt.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende på del av arbeidet datert 14.09.00, gis herved midlertidig brukstillatelse på ***del 1.***

Følgende forhold noteres, som må være utført i sin helhet innen: *01.02.01*. Punktene 1,2 må være tilfredsstillende til innflyttingen.

Mangler:
1. Heisgodkjennelse.
2. Utenomhus. Parkering. Adkomst/avkjørsel. Ventilasjon. Brannteknisk.
3. Ferdigmelding av utenomhusanlegget.
4. Ferdigmelding av avkjørsel/adkomst.
5. Ferdigmelding av ventilasjon.
6. Sluttrapport for avfallshåndteringen.
7. VAV-ferdigattest fra Vann og Avløpsetaten.
8. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662648.
9. Ny eiers navn.
10. Ferdigmelding for del 2.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Det gjøres forbehold om ytterligere mangler ved neste behandling av saken.

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet | Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO | Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 25 65 | Bankgiro: 6003.05.58920 Postgiro: 0800.10.41300 Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Anita R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Ragnar Evensen AS, v/Dag Svendsen, Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 21 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705462-83 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 27, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet ikke foretatt på dette tidspunkt.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende på del av arbeidet datert 14.09.00, gis herved midlertidig brukstillatelse på ***del 2.***

Følgende forhold noteres, som må være utført i sin helhet innen: *01.02.01*. Punktene 1,2 må være tilfredsstillende til innflyttingen.

Mangler:
1. Heisgodkjennelse.
2. Utenomhus. Parkering. Adkomst/avkjørsel. Ventilasjon. Brannteknisk.
3. Ferdigmelding av utenomhusanlegget.
4. Ferdigmelding av avkjørsel/adkomst.
5. Ferdigmelding av ventilasjon.
6. Sluttrapport for avfallshåndteringen.
7. VAV-ferdigattest fra Vann og Avløpsetaten.
8. Beliggenhetskontroll bestilles hit på tlf. 22662648.
9. Ny eiers navn.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Det gjøres forbehold om ytterligere mangler ved neste behandling av saken.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnid R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Ragnar Evensen AS, v/Dag Svendsen, Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 04 JULI 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705462-88 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTENSJØVEIEN 79	Eiendom:	144/30
Tiltakshaver:	Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 6607 Etterstad, 0607 OSLO
Søker:	HRTB A/S, Arkitekter	Adresse:	Pilestredet 27, 0164 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

På bakgrunn av innsendte ferdigmelding fra ansvarshavende datert 30.05.01 gjeldende tilleggs-approberte kjellerleiligheter, gis herved midlertidig brukstillatelse på disse.

Leilighetene opplyses klargjort for innflytting og skal da være i.h.t. tilleggsapprobasjon og gjeldende bestemmelser.

Eventuell kontrollbefaring på hele byggesaken vurderes på et senere tidspunkt. Det tas et forbehold om eventuelle ytterligere mangler.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når alle gjenstående forhold er rettet og det ønskes ferdigattest.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DAGBOKNR.: 61584
20 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Doknr: 61584 Tinglyst: 20.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Saksnr.: 1199906946

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 144/2112, 2113 GNR/BNR: 444 / 1

1. ATKOMSTVEI / GANGATKOMST /LEK:
Gnr. 144 bnr. 2112 og 2113 skal ha gjensidig rett til bruk av areal som vist med blå farge på kartbilaget. Arealet blir til felles bruk for begge parsellene med kjøreatkomst, kjøreatkomst til inngangene, gangatkomst og lek.

2. FELLESAREAL , GNR. 444 BNR. 1.

Gnr. 444 bnr. 1 skal være til felles bruk for gnr. 144 bnr. 2112 og bnr. 2113 .(Jfr. Reg. plan av 5.10.1988 (S-3003))

Gnr. 144 bnr. 2112 skal ha eksklusiv bruksrett til bodene i den nordlige delen av garasjekjelleren på gnr. 444 bnr. 1 og gnr. 144 bnr. 2113 skal ha eksklusiv bruksrett til bodene i den sydlige delen av garasjekjelleren på gnr. 444 bnr. 1.

Gnr. 144 bnr. 2112 skal ha eksklusiv bruksrett til 63 parkeringsplasser på gnr. 444 bnr. 1. I tillegg skal gnr. 144 bnr. 2112 ved fremtidig behov ha mulighet til å disponere 11 reserveplasser på gnr. 444 bnr. 1 i samsvar med planleggingsnormen.

Gnr. 144 bnr. 2113 skal ha eksklusiv bruksrett til 31 parkeringsplasser på gnr. 444 bnr. 1. I tillegg skal gnr. 144 bnr. 2113 ved fremtidig behov ha mulighet til å disponere 14 reserveplasser i samsvar med planleggingsnormen, hvorav 5 plasser blir på gnr. 444 bnr. 1 (9 plasser blir på egen grunn).

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
144	2112, 2113
444	1

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

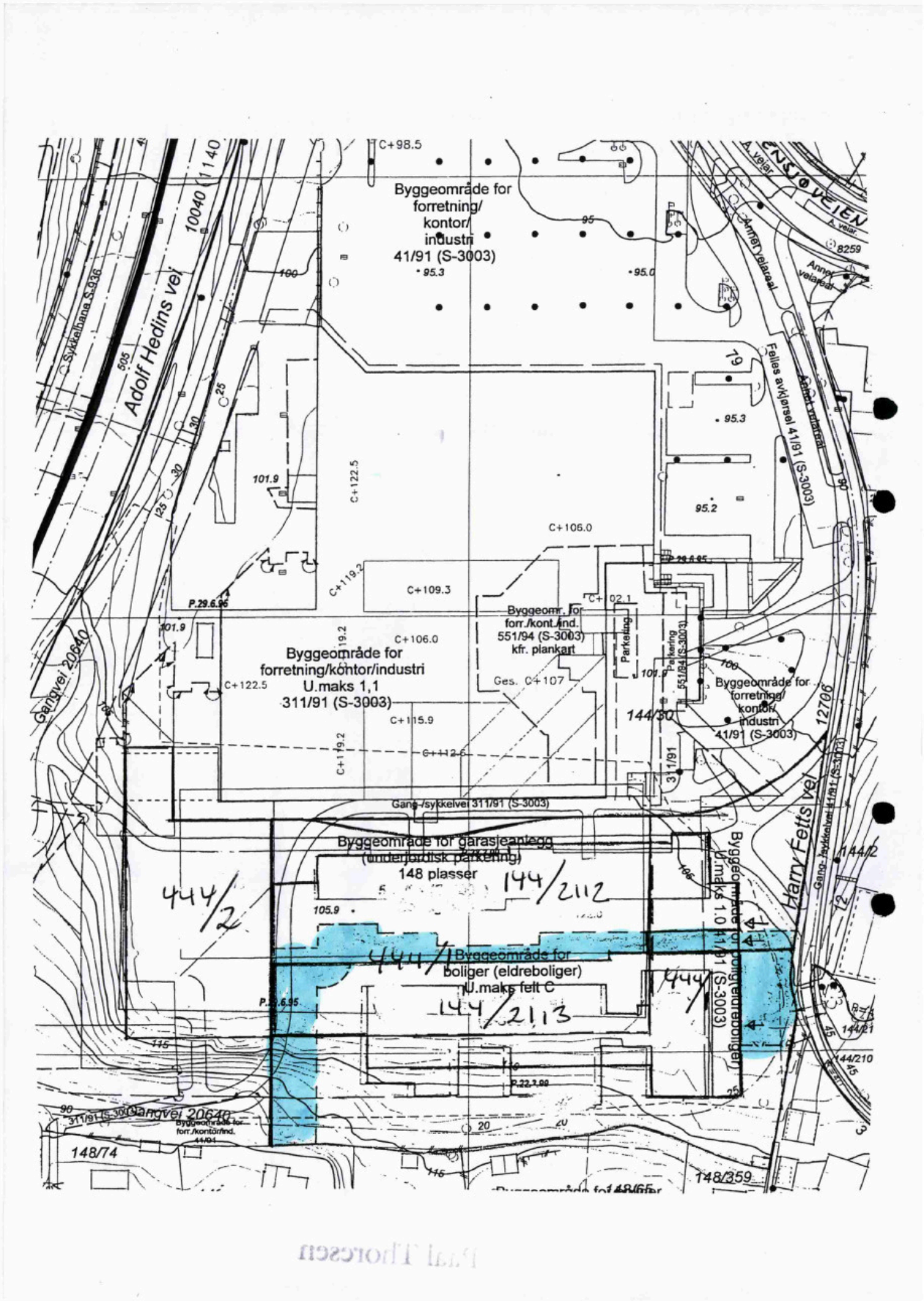
Underskrifter:

For eiend. 144/ 2112, 2113 og 444/1:

Lysaker 5/10-00 — 980 583 015

Sted — Dato — Bryn Eiendom AS Hjemmelshaver — Org.nr.

Paal Thoresen


Byggeområde for forretning/ kontor/ industri 41/91 (S-3003)
Adolf Hedins vei
Sykkelbane S-936
Gangvei 20640
Byggeområde for forretning/kontor/industri U.maks 1,1 311/91 (S-3003)
Byggeomr. for forr./kont./ind. 551/94 (S-3003) kfr. plankart
Parkering
Parkering 551/94 (S-3003)
Byggeområde for forretning/ kontor/ industri 41/91 (S-3003)
Felles avkjørsel 41/91 (S-3003)
Gang-/sykkelvei 311/91 (S-3003)
Byggeområde for garasjeanlegg (underjordisk parkering) 148 plasser
Byggeområde for boliger (eldreboliger) U.maks felt C
Byggeområde for boliger (eldreboliger) U.maks 1.0 41/91 (S-3003)
Harry Fetts vei
144/30
144/2112
144/2113
444/2
444/1
148/74
148/359

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:** **08.01.2009**
Fra:
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr: 199705462-94**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Harry Fetts vei 5 A-B og 7 A-B

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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Harry Fetts vei 7A

Nabolaget Rognerud - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.)	539 elever, 24 klasser	12 min 0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.)	532 elever, 29 klasser	10 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.)	1060 elever, 44 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	14 min 1.2 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	730 elever, 39 klasser	18 min 1.4 km
Lambertseter videregående skol...	825 elever, 30 klasser	8 min 4.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	10 min 4.8 km

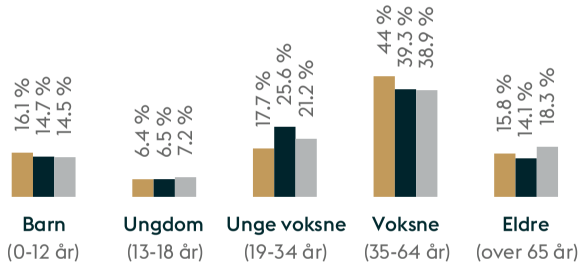
Offentlig transport

Bryn senter	Linje 3N, 4N, 23, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Høyenhall	Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon	Linje L1	13 min 1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturb...	60 barn	3 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-6 å...	73 barn	10 min 0.8 km
Husmannsplassen barnehage (1-5...	80 barn	12 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rognerud	920	396
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høyenhall skole	10 min
Høyenhallen/Fokushallen	10 min
EVO Bryn	0 min
Fresh Fitness Manglerud	12 min

«Alle typer mennesker bor her og det er kort vei til ALT :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



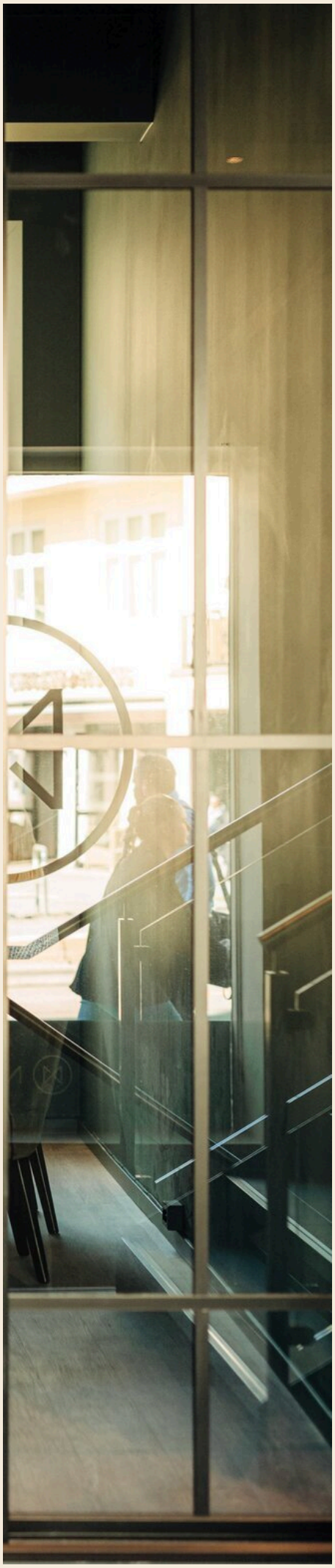
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: 36-0246/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harry Fetts vei 7A 0667 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 2112, 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:



Hanna Skiaker
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
h.skiaker@nordvikbolig.no
930 00 035



Helene Almli
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.almli@nordvikbolig.no
971 99 566

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