NORDVIK

Golfstubben 12

1 soverom | 40 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Golfstubben 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
46	Nabolagsprofil
47	Tilstandsrapport
63	Egenerklæringsskjema
70	Vedlegg
92	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og pen 2-roms endeleilighet i høy 1. etg - Stor og solrik balkong m/direkte trapp til felles hage - Nærhet til marka

Prisantydning	**3 990 000,-**
Omkostninger	**101 130,-**
Totalpris	**4 091 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 849,-**
BRA-i	**40 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1963**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Golfstubben 12 - En lys og gjennomgående 2-roms beliggende i høy 1. etasje. Her får du åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til en solrik balkong, soverom, pent flislagt baderom og entré. Fra balkongen har du direkte trapp til grønn felles hage. Boligen har en rolig og attraktiv beliggenhet med kort vei til offentlig kommunikasjon, søndagsåpne butikker og flotte turmuligheter i marka, med prepparerte skiløyper vinterstid.

Høydepunkter:

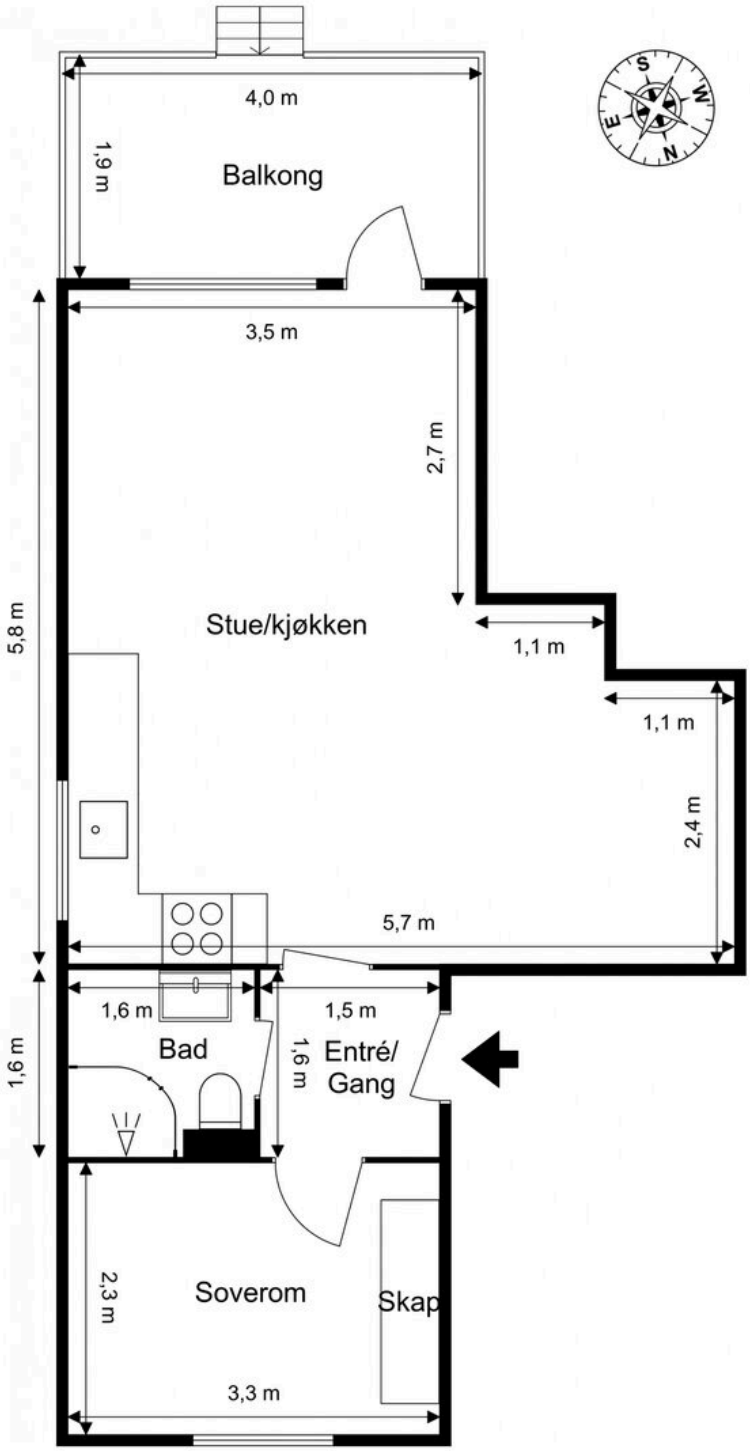
- Lys og romslig 2-roms endeleilighet
- Gjennomgående
- Høy 1. etasje
- Solrik balkong på 8 kvm med trapp ned til felles hage
- Disponerer to boder på til sammen 10 kvm
- Fantastiske turmuligheter
- Kort vei til offentlig komm.
- Gode parkeringsmuligheter
- Kort vei til søndagsåpne butikker

Planløsning

BRA-I
Total BRA-I: 40 kvm

GOLFSTUBBEN 12, 0757 OSLO

1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.







Kjøkkenet ble oppført i 2017 og har en stilren IKEA-innredning med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk.



En lys og gjennomgående 2-roms beliggende i høy 1. etasje med balkong.



Her er det god plass til utemøbler og grill, og balkongen oppleves både privat og skjermet uten særlig innsyn.



En ekstra kvalitet er den direkte trappen ned til en grønn og felles hage.





Ny varmtvannsbereder i 2020, installert oppvaskmaskin og utvidelse kjøkken i 2020.



Spiseplassen er naturlig plassert i et eget innhukk - perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.





Soverommet er lyst og trivelig, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.





Velkommen inn i en lys entré med flislagt gulv. Her er det plass til både skoskap og knaggrekke.



Fasade

Om sommeren fremstår fellesområdet som grønt, frodig og svært trivelig.





Oslo golfklubb og Bogstadvannet like ved.

Kort vei til søndagsåpen Kiwi på Bogstad.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0075/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Golfstubben 12, 0757 OSLO
Gnr 27, bnr 1349, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Karl Wolfgang Gilbert Dubois
Cecilie Haugstøl Dubois

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
101 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
114 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 091 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 104 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1963

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 50 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 101.
Kjellerbod 2 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 101.

Innhold
Entré
Velkommen inn i en lys entré med flislagt gulv. Her er det plass til både skoskap og knaggrekke.
Entréen er også utstyrt med dørcalling for ekstra komfort.

Stue | Kjøkken
Boligen har en åpen og luftig stue- og kjøkkenløsning som gir en god romfølelse og fleksible møbleringsmuligheter.
Her er det god plass til en romslig sofagruppe, samtidig som spiseplassen naturlig kan plasseres i et eget innhukk - perfekt for både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.
Store vindusflater og balkongdør sørger for rikelig med naturlig lys, noe som bidrar til en lys og trivelig atmosfære i oppholdsrommet.
Fra stuen er det utgang til en solrik balkong på ca. 8 kvm. Her er det god plass til utemøbler og grill, og balkongen oppleves både privat og skjermet uten særlig innsyn.
En ekstra kvalitet er den direkte trappen ned til en grønn og felles hage - ideelt for avslapning, lek eller hyggelige sommerdager utendørs.

Kjøkkenet ble oppført i 2017 og har en stilren IKEA-innredning med glatte fronter som gir et tidløst uttrykk. Benkeplaten er i heltre med en solid tykkelse på 38 mm. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål med 1

½ kum og ettgreps armatur.
Over stekesonen er det ventilator med kullfilter og omluftfunksjon i kombinasjon med naturlig ventilering. Videre er det frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har gode arbeidsflater og praktiske løsninger som gjør matlagingen enkel og effektiv.

Soverom
Soverommet er lyst og trivelig, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet gir gode muligheter for en rolig og komfortabel soveplass, samtidig som det er enkelt å innrede etter egne behov.

Bad
Badet ble oppført i 2017 av PGS Entreprenør AS og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet har elektrisk gulvvarme som gir behagelig komfort året rundt. Innredningen består av servantskap med en bredde på 80 cm og glatte skuffefronter, toppet med en overlimt servant og ettgreps armatur. Badet er videre utstyrt med dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett, naturlig avtrekk samt rørfordelingsskap. Det har tidligere vært vaskemaskin i rommet. I tillegg disponerer sameiet et felles vaskerom i kjelleren.

Bod
Leiligheten disponerer to romslige kjellerboder på totalt ca. 10 kvm. Her har du svært gode oppbevaringsmuligheter for blant annet sportsutstyr, sesongartikler og annet man ønsker å oppbevare utenfor selve boligen.
200l varmtvannstank i bod.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue
TG2 gis grunnet overflater.

Vinduer og dører
TG2 gis grunnet alder, overflate, vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister,ufullstendig beslag under vinduer.

Kjøkken - Overflater og innredning
TG2 gis grunnet overflater på innredning, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt, subbing av fronter.

Kjøkken - Avtrekk
TG2 gis grunnet kullfiltervifte.

Avløpsrør
TG2 gis grunnet alder (i eksisterende bygg).

Vannledninger
TG2 gis grunnet alder (i eksisterende bygg).

Våtrom: Bad - Overflater
TG2 gis grunnet overflater bad/dør, missfarget silikonfuge.

Våtrom: Bad - Sanitærutstyr
TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.

Våtrom: Bad - Ventilasjon
TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom: Bad
Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
- Hele leiligheten pusset opp med nytt bad (varmekabel) og nytt kjøkken, fliselagt gulv i gang og bad i 2017 av profesjonelle handverkere. Fakturaer og dokumentasjon på plass
- Ny varmtvannsbereder i 2020, installert oppvaskmaskin og utvidelse kjøkken 2020
- Trapp fra balkong direkte til felles hage ca. 2020
- Vind avskjerming i frostet glass på balkong 2020
- El tilsyn i 2021 uten anmerkninger

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS, Estenstadsvegen 108 Trondheim. Totaloppussing av leilighet 2017 Malt tak i forbindelse med maling av hele leiligheten i 2026av Tres NO AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS i samarbeidet med Tekoda Elektro AS og rørlegger i 2017 da hele badet ble pusset opp.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Nei
Eventuell kommentar: el arbeide dokumentert i boligmappa

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: trapp fra balkong (1. etasje) til

gressplen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tekoda AS, elektrisk opplegg på badet og kjøkkenet 2017.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2021 - uten anmerkning.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering Bad og nytt opplegg kjøkken PGS Entreprenør AS i 2017 Montering oppvaskmaskin 2020 av Knut Larsen AS Nytt varmtvannsbereder 2016 av Harald Melgård AS

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Ved oppussing av badet i 2026 ble det oppdaget en liten muggskade på taket på badet som ble utbedret av fagfolk (Tres NO AS). Skaden kan ha oppstått p.g.a. hyppig bruk av kondenstørketrommel i et forholdmessig lite rom.

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) Ja
Beskriv: fukt i felles kjeller, saken er under behandling av sameiet's styre.

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? salgsoppgave fra Nordvik & Partner fra 2013.

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 ellereiendommens omgivelser/naboer? Ja
Beskriv: garasjer ca 100 m fra leiligheten skal rives og det skal bygges leiligheter i samme stil som i resten av veien.

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
Eventuell kommentar: ovennevnt ombygging av garasjer ca 100 m fra leiligheten kan medføre støy i byggeperioden

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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

Utvendig:
Grunnmur er oppført i støpt betong.
Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein.
Taket er et saltak og er tekket med betongstein.
Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
Sør-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue. Balkongen er fra 2011.

Innvendig:
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.
Vindu/balkongdør i stue fra 2017.
Vindu i kjøkken og soverom fra 1978.
Innerdører med ukjent alder.

Takhøyder måles til ca:
Entre: 2,47m
Stue/kjøkken: 2,45m
Bad: 2,37m

Kjøkken:
Kjøkken fra 2017 og type IKEA.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Det er opplegg for kjøleskap. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering.

Elektrisk anlegg:
Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 05.11.2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Varmtvannsbereder:
Plassert i bod. Fra 2016, ca. 200 liter.

Bad:
Flis på gulv 30x30, 5x5 og flis på vegger 23x58. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.
Badet er fra 2017, utført av PGS Entreprenør AS.
Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

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

Integrerte hvitevarer og stort klesskap i soverom medfølger.

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 000 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 2 849,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsfører, drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 104 395,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 417 581,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Golfstubben 12-14, orgnr. 994577425

Om sameiet
Sameiets navn er Golfstubben 12-14. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 27, bnr. 1349 i Oslo kommune.

Alle Tall er forretningsfører.

Sameiet er fordelt med:
4 seksjoner hver på 53,5 andeler
4 seksjoner hver på 94 andeler
til sammen 8 seksjoner med 192 andeler

6. Saker til behandling
1. Råte i vinduer - eiers eget ansvar å male og vedlikeholde egne vinduer
2. Male verandaer utvendig – styret sjekker priser, kan evt. gjøres i 2026
3. Dugnad i bodene / felles område til høsten
4. Det er ønskelig å kutte kirsebær-treet som står inntil bygget. Andreas kan gjøre det, sammen med en som kan det.

Felleskostnadene skal øke med 15% fra 01.04.26.

Selger har observert lite fuktmerke i ene kjellerboden. Dette er sameiets ansvar.

Det anbefales å lese igjennom protokoll og årsmøte vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører
Alle Tall AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett.

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

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

Informasjon om fellesgjeld
Utbetalt lånebeløp: kr. 500 000,-
Resterende gjeld: kr. 41 222,73,-
Type lån: Annuitetslån
Antall terminer per år: 4
Rente: 6,30%
Innfrielsesdato: 15.03.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 993,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Hund kan holdes med styrets skriftlige samtykke.

Sameiets forsikring
IF
Polisenr. SP590889.13.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 239 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i solrike og landlige omgivelser på Bogstad - et attraktivt og rolig boligområde på Oslos vestkant. Her bor du tilbaketrukket og grønt, samtidig som du har enkel tilgang til byen.
Sørkedalsveien ligger kun en kort kjøretur unna og fungerer som hovedåre til både Røa og videre mot Majorstuen, noe som gjør hverdagslogistikken enkel enten du skal til jobb, skole eller fritidsaktiviteter.

Nærområdet preges av et hyggelig bomiljø med lavblokker, småhusbebyggelse og store grøntområder. Her bor du med umiddelbar nærhet til Oslomarka, noe som gir fantastiske muligheter for friluftsliv året rundt. Turstier, sykkelruter og prepparerte skiløyper ligger like utenfor døren, slik at turen kan starte rett fra boligen, enten du foretrekker rolige familieturer eller mer aktive treningsøkter i naturen.

Aktivitetsmulighetene i området er mange og varierte. I gangavstand fra boligen finner du Oslo Golfklubb, en av Norges mest tradisjonsrike golfbaner, vakkert beliggende ved Bogstadvannet. Her tilbys en flott golfbane, klubbhus

og gode treningsfasiliteter i naturskjønne omgivelser.

Området rundt Bogstadvannet er et eldorado for friluftsinteresserte. På den andre siden av vannet ligger den historiske perlen Bogstad gård, et populært turmål for både store og små.
Her kan du nyte vakre omgivelser, besøke hageanlegget eller ta turen innom kiosken. Gjennom året arrangeres også ulike aktiviteter og arrangementer som gjør stedet til et hyggelig samlingspunkt.
Ved vannet holder også Christiania Roklub til, som bidrar til et aktivt og levende miljø langs vannkanten.

Ikoniske Holmenkollbakken ligger også i nærheten av boligen. Hopparenaen er et av Norges mest kjente landemerker og et nasjonalt symbol for norsk skisport, med en historie som strekker seg tilbake til slutten av 1800-tallet.
Her arrangeres blant annet det tradisjonsrike hopprennet under Holmenkollen Skifestival, som hvert år samler både verdenseliten og tusenvis av tilskuere.
Området rundt bakken er et populært utfartsområde hele året, med noen av Oslos mest brukte langrennsløyper vinterstid og flotte turmuligheter til fots eller på sykkel om sommeren.

Kun en kort sykkel- eller biltur unna ligger Røa Senter, et populært nærsenter med et bredt utvalg av dagligvarebutikker, spesialforretninger, caféer, restauranter, apotek, vinmonopol og flere andre servicetilbud.
Området rundt senteret byr også på ytterligere butikker og tjenester, og har en hyggelig småbysjarm som gjør det til et naturlig samlingspunkt i nærmiljøet.

Kollektivtilbudet i området er godt. Fra Linhusveien busstopp, kun få minutters gange fra boligen, går busslinjene 41, 42 og nattbussen 42N med gode forbindelser til sentrum og omkringliggende bydeler.
Fra Røa T-banestasjon går T-banelinje 2 med hyppige avganger – opptil syv ganger i timen – med stopp blant annet på Majorstuen, Jernbanetorget og videre gjennom Oslo.
Dette gir en effektiv og komfortabel reisevei både til sentrum og øvrige deler av byen.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.1964

Det foreligger byggemeldte tegninger men det er avvik fra disse.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og etablert soverom i daværende kjøkken.

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

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

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

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

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

Pågående plansaker:
Saksnr: 202303980
Saken gjelder: Golfstubben 2-4 - Boliger

Pågående byggesaker:
Ekraveien 82 - ombygging, bruksendring av kjeller til bolig, fasadeendring og takopplett
Saksnummer: 202514920

Ekraveien 76 - bruksendring og innlemming av loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202521444

Bjerkebakken 64E - påbygg på rekkehus
Saksnummer: 202507494

Ingen adresse - nytt bygg - Boligformål
Saksnummer: 202521621

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

301/27/1349/1:
30.06.1962 - Dokumentnr: 8021 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1349
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1969 - Dokumentnr: 18112 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1349
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1975 - Dokumentnr: 3939 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER NOK 100.000
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
PRIORITET VEKET
ETTER TILSAMMEN NOK 225.000

03.03.1975 - Dokumentnr: 3939 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 17/192
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 8 SEKSJONER

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,95% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 4900 per stk.*3 kr. 14 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 915,-

Samlet skal selger betale kr. 133 740,- 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 16. mars 2026

Megler
Fredrick A. Haarr, Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
Tlf. 98814312

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Golfstubben 12

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	3 min 0.3 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	21 min 1.8 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	26 min 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	7 min 3.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	8 min 4.5 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 2.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	12 min 5.5 km

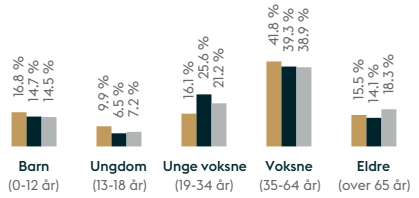
Offentlig transport

Peder Ankers plass	Linje 41, 42, 42N	7 min 0.5 km
Ekraveien	Linje 2	16 min 1.4 km
Sollerud	Linje 13	10 min 4.9 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	12 min 6.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.2 km

Barnehager

Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	9 min 0.8 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage ...	39 barn	9 min 0.8 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

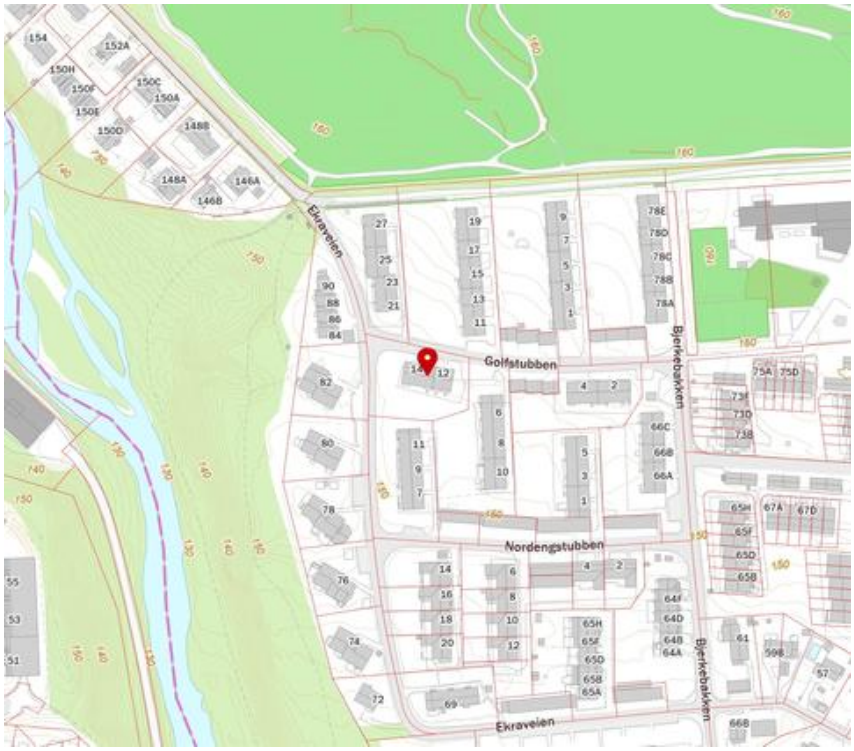
Sport

Bogstad skole	3 min
Gravdalsveien balløkke	4 min
EVO Røa	21 min
SATS Røa Trening&Bad	4 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Golfstubben 12
0757 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1963
BRA:	50 m^2
BRA-i:	40 m^2
Rapportdato:	18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	9	0	1

Supertakst

GNR: 27 BNR: 1349 SNR: 1

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Golfstubben 12
0757 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39903

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Balkong stue	TG2 gis grunnet overflater.
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet alder, overflate, vinduer tar i karm ved bruk, tetningslister, ufullstendig beslag under vinduer.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt, subbing av fronter.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder (i eksisterende bygg).
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder (i eksisterende bygg).
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet overflater bad/dør, missfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner (tegl/betong, fellesareal).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.2.2026

Rapportdato
18.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karl Wolfgang Gilbert Dubois, Cecilie Haugstøl Dubois**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/
megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Golfstubben 12, 0757 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**1349**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1963** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller. Bad og kjøkken fra 2017. Ny malt hele leiligheten i 2026. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,47m i entre. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,37m i bad . Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk fra bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset/malt og er forblendet med teglstein. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke.
Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Malt alle overflater, utført av Tres NO AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**40**	**40** Romfordeling: Entre, bad, soverom, stue/kjøkken.	**0**	**0**	**8**
Kjellerbod 1+2	**10**	**0**	**10** Romfordeling: Boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**50**	**40**	**10**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod 1 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 101.
Kjellerbod 2 på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Merket 101.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong stue

Type	Balkong
Sør-vendt balkong på ca. 8m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er fra 2011. Eier har etablert trapp ned til bakkeplan. Dette er lovlig etter opplysning i fra eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-2**
TG2: Avflassing av maling på overflater samt alger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling/vask anbefales.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 35dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu/balkongdør i stue fra 2017. Vindu i kjøkken og soverom fra 1978. Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2:
Det registreres manglende tettelister på enkelte vinduer som pga dette tetter dårlig.
Avflassing av maling på karmer/utvendig belistning.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det er ufullstendig beslag under vinduer.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Beslag/tetting under vindu bør utføres for å forhindre fukt.
Tetningslister anbefales å byttes ut for å forhindre for stort varmetap.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Merknad:
Det registreres bruksmerker hvor det vil med tiden kreve utbedringer.
Det registreres små glipper mellom gulvlist og gulv.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Kosmetiske skader i sideplate hvor oppvaskmaskin er montert.
Fuktsvelling i bunnplate til skuffer under oppvaskkum.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Subbing av noen skuffefronter.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2017 og type IKEA.
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med en tykkelse på 38mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med 1 1/2 kum og ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Det er opplegg for kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Justering av fronter.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Merknad: Deksler for lys til ventilator er ikke montert.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.
Det foreligger byggetegninger for utvidelse av balkong fra 2011.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til ca:
Entre: 2,47m
Stue/kjøkken: 2,45m
Bad: 2,37m

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukkingsapparat fra 2017.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	**TG-2**

TG2:
Avløpsanlegg i eksisterende bygg (gjelder ikke i leiligheten) har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre røranlegg i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg (gjelder ikke i leiligheten) har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll. Kontrollen utført 05.11.2021 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

6.9 Varmtvannsbereder: Kjellerbod tilhørende leiligheten

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Bereder er plassert i rom uten sluk, men er lekkasjesikret med automatisk vannstopper.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Merknad: Enkelte spalter kan være noe trege etter maling.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 30x30, 5x5 og flis på vegger 23x58. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2017, utført av PGS Entreprenør AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2:
Dør, utfóringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm.
Avflassing av maling på dørblad.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Kosmetiske merker i veggflis.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Lang jordingskabel i sluk som kan ha innvirkning på avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servantskap med en bredde på 80cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Rommet har naturlig avtrekk samt tilluftspalte under dørblad og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking. Vegger mot baderom er av tegl/betong samt yttervegger og vegger mot fellesareal. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse og faktura av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

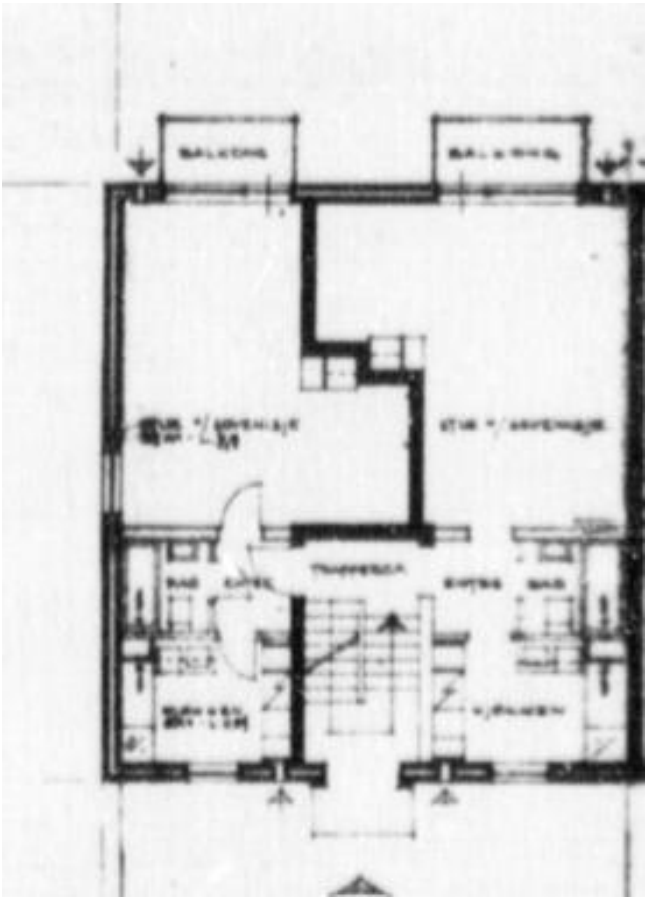
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dubois, Cecilie Haugstøl	9578-5998-4-815383	2026-02-15 12:12:05
Dubois, Karl Wolfgang Gilbert	9578-5998-4-838704	2026-02-10 11:57:29

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0075/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Golfstubben 12, 0757 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Karl Wolfgang Gilbert Dubois, Cecilie Haugstøl Dubois

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP590889.11.1
Forsikret i: IF

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: PGS Entreprenør AS, Estenstadsvegen 108 Trondheim. Totaloppussing av leilighet 2017 Malt tak i forbindelse med maling av hele leiligheten i 2026av Tres NO AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PGS Entreprenør AS i samarbeidet med Tekoda Elektro AS og rørlegger i 2017 da hele badet ble pusset opp.

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

Nei

Eventuell kommentar: el arbeide dokumentert i boligmappa

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: trapp fra balkong (1. etasje) til gressplen

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tekoda AS, elektrisk opplegg på badet og kjøkkenet 2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 - uten anmerkning

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering Bad og nytt opplegg kjøkken PGS Entreprenør AS i 2017 Montering oppvaskmaskin 2020 av Knut Larsen AS Nytt varmtvannsbereder 2016 av Harald Melgård AS

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Ved oppussing av badet i 2026 ble det oppdaget en liten muggskade på taket på badet som ble utbedret av fagfolk (Tres NO AS). Skaden kan ha oppstått p.g.a. hyppig bruk av kondenstørketrommel i et forholdmessig lite rom.

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)

Ja

Beskriv: fukt i felles kjeller, saken er under behandling av sameiet's styre

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? salgsoppgave fra Nordvik & Partner fra 2013

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: garasjer ca 100 m fra leiligheten skal rives og det skal bygges leiligheter i samme stil som i resten av veien

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

Eventuell kommentar: ovennevnt ombygging av garasjer ca 100 m fra leiligheten kan medføre støy i byggeperioden

---

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: 14-0075/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Dubois, Karl Wolfgang Gilbert	**2026-02-10**	**Dubois, Cecilie Haugstøl**	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Dubois, Karl Wolfgang Gilbert

Identifikasjon

bankID Dubois, Cecilie Haugstøl

Signicat

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

ALLE TALL

Nordvik Frogner / P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33B
0258 OSLO

Dato: 09.02.2026

Deres ref.: 14-0075/26

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 01 i Sameiet Golfstubben 12-14

Eiendommen:
Gnr. 27, Bnr. 1349, Snr. 01 i Golftubben 12-14, 0757 OSLO

Sameiet:
Sameiet Golfstubben 12-14, org.nr. 994577425
Styreleder: Karina Halvorsen

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Dubois, Cecilie Haugstøl
Dubois, Karl Wolfgang Gilbert
Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 2 849,00

Dugnadspenger	84,00
Felleskostnader	2 765,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.12.2024 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	14 993

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP590889.13.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Styregodkjenning:

Nei

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

IN avtale:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 725,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA

BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

HUSORDENSREGLER
SAMEIET GOLFSTUBBEN 12 OG 14

Sameiet Golfstubben 12 og 14 har fellesareal som innganger, trapper, felles kjellerareal (bomberom, kjellerganger), vaske- og tørkerom, utendørs tørkeplass og grønt-/fellesareal.
For å sikre gode naboforhold, er det nødvendig at hver enkelt leieboer tar hensyn til andre og følger husordensreglene. Leieboerne plikter å følge bestemmelsene i disse og er også ansvarlig for at andre som har tilgang til leiligheten, gjør det samme. Leiligheten må ikke brukes slik at det er til genanse for andre.

Alminnelige ordensregler:
Nedenstående ordensregler gjelder for samtlige leiligheter i sameiet Golfstubben 12 og 14.

- Det må ikke drives noen bedrift i leiligheten som kan genere de øvrige leieboere.
- Inngangsdører og dører til kjeller bør være låst, spesielt om kvelden og natten. Unødig støy i oppgang og/eller kjellerrom må ikke forekomme.
- Belysning - utebelysning, lys i inngangsparti og trapper - skal være på når generell belysning av fellesarealet tilsier dette, dvs. i mørketiden: tidlig vår-, høst- og vinterstid.
- Det er ikke tillatt å oppbevare ski, kjelker, sykler, barnevogner eller andre personlige ting i trappeoppganger, under trapper eller ganger/kjelleganger over lengre tid.
- Fotballsparking o.l. skal bare foregå på anviste områder.
- Biler og andre kjøretøyer må ikke parkeres på sameiets område utenom regulerte oppstillingsplasser. Sameiets område må ikke benyttes til opplagringsplass for biler eller andre kjøretøyer.
- Det er ikke tillatt å henge tøy på balkonger så dette kan sees utenfra. Lufting av tøy gjennom vinduer er ikke tillatt. Tøy må ikke henge ute søn- eller helligdager.
- Markiser o.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Regler om ro i leiligheten

- Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00, og mellom kl. 17.00 og 18.00.
- Musikkøvinger el.lign. er ikke tillatt før kl. 08.00, mellom kl. 17.00 og 18.00., og etter kl. 20.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale i hvert enkelt tilfelle og etter samtykke av naboer.

Dyrehold

- Hund kan kun holdes med ~~eiernes~~ styre skriftlige samtykke.

Søppel og renhold

- Avfallscontaineren skal kun brukes til husholdningsavfall.
- Papir/aviser samles inn av Renholdsverket hver 14. dag. Papiret legges godt synlig ut til kjørevei før kl. 07.00 om morgenen hentedagen, eller kvelden før. Oversikt over hentedatoer blir gitt av Renholdsverket.
- Husholdningene kan levere inn spesialavfall gratis til miljøstasjoner, dvs. navngitte bensinstasjoner.
  For vårt område vil nærmeste miljøstasjoner være:
  Statoil Bogstad, Ankerveien 117, Statoil Smestad, Viggo Hansteensvei 1, Shell Vinderen Servicesenter, Slemdalsveien 65 eller Esso Vestre Holmen, Stasjonsveien 55.
- Personlige eiendeler som ski, bilhjul o.l. oppbevares i egen kjellerbod eller etter avtale om disponering av fellesareal. Hver leilighet vil eventuelt få tildelt egen plass. Oppryddig på fellesarealet bør gjøres en gang pr.år.

Trappevask

- Leieboerne skal vaske trapp og repo fra egen etasje og ned til neste, etter tur hver sin uke. Trappene vaskes minst en gang pr. uke eller oftere ved behov. Tilsvarene utføres vask av kjellertrapp/kjellergang etter tur, hver sin uke.

Vaske- og tørkerom i kjelleren - utendørs tørkeplass

- Hver husholdning har fått vaskeliste for et helt kalenderår. Vaske- og tørkerommet benyttes på den tildelte vaskedagen, hvis man ikke innbyrdes avtaler bytte. Det vises til vaskeliste med informasjon som er oppslått i vaskerommet.
- Tørkepassen ute benyttes i forbindelse med egen vaskedag. Den skal ikke brukes søn- og helligdager.

Styret ber alle beboere i sameiet om å følge disse retningslinjene da vil vi ha et trivelig og pent inne- og utemiljø.

Sameiet Golfstubben 12 og 14
Høst 1997

Vedtekter

For

Golfstubben 12-14

Kap.1 Navn og Formål

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Golfstubben 12-14. Sameiet består av 8 boligseksjoner av eiendommen gnr. 27, bnr. 1349 i Oslo kommune

Sameiet er fordelt med:
4 seksjoner hver på 53,5 andeler
4 seksjoner hver på 94 andeler
til sammen 8 seksjoner med 192 andeler

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøtet.

Kap. 2 Råderett

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere uødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier overseksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog § 2-4.

§ 2-3 Melding om eierskifte og leietagere

Erverver av seksjon, samt leietaker av seksjon må meldes til foretningsfører.

Eier må gjøre leietager og ny eier kjent med vedtektene og andre bestemmelser som gjelder for sameiet.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon
Sameiet har for krav mot sameieren, som følger av sameieforholdet, panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer folketrygdens grunnbeløp, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

Kap. 3 Sameiermøte

§ 3-1 Ordinært sameiermøte – mandat og innkalling
Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på sameiermøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett – fullmakt
I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§3-4 Oppgaver og arbeidsform
På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

1. Årsberetning fra styre
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Budsjett
4. Godtgjørelse til styret og revisor
5. Valg
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Det ekstraordinære sameiermøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet

Sameiermøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før avslutningen av møtet og underskrives av møteleder og minsk en av de tilstedeværende sameiere valgt på sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierene.

§ 3-5 Stemmeregler – ugildhet
Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:
a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner
g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiernes på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
h) endring av vedtektene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra alle sameierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om eget eller nærstående ansvar

Kap. 4 Styret m.v.

§ 4-1 Styret – sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant sameierne, deres ektefeller og myndige barn som hører til husstanden. Styret skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder.

Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet
Styremøtet ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltning av sameiernes feles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og skikkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremøtte styremedlemmer.

§ 4-3 Stemmeregler – ugildhet
Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor
Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil an annen revisor blir valgt av sameiermøtet. Når sameiet har 21 eller flere seksjoner skal det ha statsautorisert eller registrert revisor.

Kap. 5 Andre bestemmelser

§ 5-1 Fellesutgifter
Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Fellesutgiftene omfatter også utgifter til vaktmester. Dersom særlige grunner tilsier det, kan kostnadene fordeles etter nytten.

Den enkelte sameier skal innbetale et a kontobeløp etter vedtak av styret eller sameiermøtet som innbetales forskuddsvis hver måned til dekning av felleskostnadene. Det kan fastsettes at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Eierseksjonslovens § 26.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold og endringer
Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendige bygningsmessig endringer og installasjoner skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte sameier kan styret etter varsel foreta vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer
Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond
Sameiermøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fretidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige a kontobløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler
Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 5-6 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 26

§ 5-7 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelse i tvangsfullbyrdelsesloven.

§ 8-8 Eierseksjonsloven
Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.

Protokoll årsmøte 2025 Golfstubben 12-14

Møtet ble avholdt torsdag den 20. mai 2025, kl 19.00 i Golfstubben 14, leilighet H0102

1. Konstituering:
- Styreleder ble valgt som sekretær
Andreas Waaltorp og *Astrid Løvik* ble valgt til å signere protokollen.

- Opptak av navnefortegnelse, følgende var til stede:
Jan Backer, Astrid Løvik, Andres Waaltorp, Carl Henrik H. Dubois og Karina Halvorsen

5 seksjoner var representert.

- Møtet var lovlig satt; og innkallelsen godkjent. Dagsorden ble godkjent.

2. Styrets årsberetning for 2024
Årsberetning ble tatt til etterretning.

3. Årsregnskapet for 2024
Regnskapet ble tatt til etterretning, det viste et overskudd på, 46 856- NOK.

4. Budsjett for 2025
Budsjett vedtatt av styret ble lagt frem til orientering og tatt til etterretning.

5. Styrehonorar 2025/2026
Styret godgjøres følgende:
Styreleder 5000,- NOK hvert av styremedlemmene 2500,- NOK
Kritisk revisor 1000,- NOK Vaktmester 4000,- NOK.

6. Saker til behandling
1. Råte i vinduer – eiers eget ansvar å male og vedlikeholde egne vinduer
2. Male verandaer utvendig – styret sjekker priser, kan evt. gjøres i 2026
3. Dugnad i bodene / felles område til høsten
4. Det er ønskelig å kutte kirsebær-treet som står inntil bygget. Andreas kan gjøre det, sammen med en som kan det.

7. Valg av styre
A. Karina Halvorsen er valgt inn som styreleder for 2 år
B: Andreas Waaltorp er ikke på gjenvalg før 2026
C: Astrid Løvik er valgt inn for 2 år

Info:
I. Renée B. Backer ble gjenvalgt som kritisk revisor.
II. Gressklipping har blit veldig dyrt. Carl Henrik sjekker med nabo-sameiene for å høre om vi kan forhandle på pris/bytte leverandør. Alternativt vurdere robot-gressklipper. (fra 2026)
III. Se på bytte av ringeklokke/caling samt lås på ytterdørene. Andreas sjekker priser og styret taren vurdering på neste styremøte.

Andreas Waaltorp *Astrid Løvik*

ORDINÆRT ÅRSMØTE

FOR

SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14

tirsdag den 20. mai 2025 kl 19.00

i Golfstubben 14, 1. etg – dør til venstre.

.

Sameiets gårds -og bruksnummer er
G.nr. 027, B.nr.1349

Organisasjonsnummer er
994 577 425

Forsikringsselskap er If
Avtalenummer: SP590889.11.1

Forretningsfører er:
Gårdsforvaltning AS
Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO
Tlf. 22 61 71 65
e-post: gf@gaardsforvaltning.no

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

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gitt av generalforsamlingen/årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er overført årsmøtet/generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

1. Ansvaret for den daglige drift av eiendommen.
2. Å holde forretningsfører orientert om saker av relevant interesse.
3. Utarbeide budsjettforslag og foreta nødvendig regulering av fellesutgifter.
4. Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
5. Attestere/anvise fakturaer til betaling.
6. Behandle overdragelser og søknader om fremleie i henhold til selskapets vedtekter.
7. Behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelser.
8. Avholde styremøte så ofte som selskapets anliggender tilsier det.

HENVENDELSER FRA BEBOERE

Henvendelser om boligen fra beboerene, skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

1. Salg av boligen
2. Fellesutgifter, purringer, inkasso, utkastelser mv

Til seksjonseierne i Sameiet Golfstubben 12-14

Oslo, den 12. mai 2025

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14 2025

Det innkalles til ordinært årsmøte for Sameiet Golfstubben 12-14

tirsdag den 20. mai, kl 19.00
i Golfstubben 14 - leilighet til venstre i 1. etg.

SAKER SOM SKAL BEHANDLES:

1. *KONSTITUERING*
   - -Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
   - -Opptak av navnefortegnelse
   - -Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. *STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024*
3. *ÅRSREGNSKAPET FOR 2024*
4. *BUDSJETT FOR 2025,* Vedtatt av styret og legges fram til orientering for årsmøtet.
5. *STYREHONORAR,* Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024 / 2025.
6. S*AKER TIL BEHANDLING*
   1. Det er oppdaget råte i vinduer og samtidig stilt spørsmål ved hvorvidt Sameiet dekker kostnadene ved utskifting av vinduer. *Sak innsendt av Carl Henrik i Golfstubben 12.*

7. VALG AV STYRE

A) Valg av styreleder
B) Valg av styremedlem

Ved årsmøtet har seksjonseieren stemmerett med en stemme for den seksjonen de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt på nedenstående blankett kan medbringes av den som gis fullmakt.

For Sameiet Golfstubben 12-14
v/ GÅRDSFORVALTNING AS

SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på årsmøtet den 20. mai 2025 (gjelder dem som gir fullmakt).

Seksjonseiers navn:_____
Seksjonseiers adresse:_____Seksjonsnr_____
Fullmakt til å stemme på mine / våre vegne er gitt til:_____

_____

Dato Seksjonseiers sign.

ÅRSBERETNING FOR 2024
FOR SAMEIET GOLFSTUBBEN 12-14

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder:	Karina Halvorsen Gravdal
Styremedlemmer:	Astrid Løvik
	Thor Andreas Waaltorp

Boligsameiet har ingen ansatt. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

1. ORGANISERING AV BOLIGSAMEIET

Overdragelser og fremleier:
Styret har behandlet og godkjent 1 overdragelse i 2024. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art:
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Forretningsførsel og revisjon:
Sameiets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO.
Sameiets valgte revisor er Reneé Backer

Forsikring:
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i lf. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlig verdiøkning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte sameier

Eiendommen:
Sameiet består av 8 seksjoner.
Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 27/1349
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligsameie.

HMS:
Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig.
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eier, beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

2. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK

- Sikre drift av Sameiet med gjennomført dugnad april 2024
- Det ble vedtatt en økning på 15% fra og med 01.07.2024
- 2. Det ble vedtatt en økning av dugnadsavgift til 84,- NOK per mnd. fra og med 01.07.2024
- Avholdt fysisk årsmøte og styremøter
- Det ble avholdt ekstraordinært styremøte i november, grunnet at styrele er flyttet og gikk ut av rollen. Karina Halvorsen ble valgt inn som fungerende styreleder fram til årsmøte, og Astrid Løvik kk inn i styret.

3. REGNSKAP OG ØKONOMI

Økonomi:
Opplysninger om årets resultat og disponible midler framgår av Note 8 i Årsregnskapet for 2024 og likviditeten kan pr. 31.12 betraktes som god.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Disponering av årets resultat:
Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Honorar til styremedlemmer:
Det er blitt utbetalt styrehonorar med et beløp på kr 15.000,-.

Oslo, den 20.februar 2025

Astrid Løvik

Karina Halvorsen

Thor Andreas Waaltorp

Sameiet Golfstubben 12-14
Org. nr. 994 577 425

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-350 416	-294 732
Sum driftsinntekter		-350 416	-294 732
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	303 480	281 009
Sum driftskostnader		303 480	281 009
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	0
Annen finanskostnad		80	1 387
Netto finansposter	6	80	1 387
Ordinært resultat		-46 856	-12 336
Årsresultat		-46 856	-12 336
Overføringer og disponeringer		-46 856	-12 336
Overføringer annen egenkapital		-46 856	-12 336
Sum disponert		-46 856	-12 336

Sameiet Golfstubben 12-14
Org. nr. 994 577 425

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Fordringer	9		
Kundefordringer		-10 846	-8 346
Øvrige fordringer		10 848	10 138
Sum fordringer		2	1 792
Bankinnskudd, kontanter	7	140 208	95 472
Sum omløpsmidler	8	140 210	97 264
Sum eiendeler		140 210	97 264
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-140 210	-93 354
Sum opptjent egenkapital		-140 210	-93 354
Sum egenkapital		-140 210	-93 354
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	0	-3 857
Sum langsiktig gjeld		0	-3 857
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld	12	0	-53
Sum kortsiktig gjeld		0	-53
Sum gjeld		0	-3 910
Sum egenkapital og gjeld		-140 210	-97 264

31. desember 2024
Oslo, den 27. januar 2025

Astrid Løvik

Karina Halvorsen ~~Gravdal~~

Thor Andreas Waaltorp

Sameiet Golfstubben 12-14
Org. nr. 994 577 425

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2024		2025	2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-347 176	-326 736	-359 412	-294 732	-315 311
Inntekt fra dugnad	-3 240	0	0	0	0
Sum driftsinntekter	-350 416	-326 736	-359 412	-294 732	-315 311

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

	2024		2025	2023	
Driftskostnader	Resultat	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Styrehonorar inkl arb.g. avg	17 115	17 115	17 115	17 115	17 115
Elektrisitet	25 787	32 054	32 053	30 504	25 132
Vedlikehold	0	15 000	15 000	0	30 000
Renovasjonsgebyr	22 170	22 148	23 032	20 339	20 324
Vann- og avløpsgebyr	65 442	65 244	76 988	54 054	51 160
Feie -og tilsynsavgift	2 176	2 000	2 208	1 020	1 712
Vaktmester	29 849	28 585	32 730	27 226	24 775
Forretnings-og regnskapfør	34 450	34 450	36 518	32 500	32 500
Bredbånd	45 956	45 767	48 055	43 587	36 012
Forsikringspremie	51 360	52 067	58 315	46 103	47 778
Gebyrer bank, lånegebyrer	3 697	2 880	3 972	2 742	2 220
Diverse kostnader	5 478	6 000	9 996	5 818	9 000
Sum driftskostnader	303 480	323 310	355 982	0 281 008	297 728

Note 4 - Vedlikehold, spesifisert

Vedlikehold	*0*
Ingen poster	
Sum vedlikehold	

Noter til regnskapet

Note 5 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	*5 478*
Tripletex AS	1 816
Blomster og hageredskap	2 067
Slangetrommel	2 838
Innt.f. gml. overbet.av fellesutg.	-3 948
Likningsoppgaver, husleiehefter, porto og papir	2 705
Sum diverse kostnader	5 478

Note 6 - Finansinntekter og kostnader

	2024 Resultat	2024 Budsjett	2025 Budsjett	2023 Resultat	2023 Budsjett
Finansinntekter					
Renteinntekter	0	-250	-250	0	-150
Sum finansinntekter	0	-250	-250	0	-150
Finanskostnader					
Rentekostnader ved pantel	80	320	0	1 387	2 188
Sum finanskostnader	80	320	0	1 387	2 188
Betalt avdrag	3 857			14 380	

Lånets betalte avdrag defineres ikke som en finanskostnad, men reduserer boligselskapets gjeld.

Note 7 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2024	2023
Bankinnskudd drift	140 208	95 472
Sum	140 208	95 472

Note 8 - Disponible midler

Opplysninger om disponible midler	2024	2023
Disponible midler fra foregående årsregnskap	97 211	99 255
Årets resultat	46 856	12 336
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-3 857	-14 380
Sum disponible midler	140 210	97 211
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	140 210	97 264
Kortsiktig gjeld	0	-53
Kontrollsum disponible midler	140 210	97 211

Noter til regnskapet

Note 9 - Kortsiktige fordringer	2024	2023
Kundefordringer	-10 846	-8 346
Forskuddsbetalt forsikring	10 848	10 138
Sum	2	1 792

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31 12 denne fordelingen.

	2024	2023
Kundefordringer	*-10 846*	*-8 346*
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-10 846	-8 346
Ubetalte fellesutgifter	0	0
Sum	-10 846	-8 346

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Note 10 - Pantelån	2024	2023
Lån DNB Bank ASA	0	-3 857
Sum	0	-3 857

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:		DNB Bank ASA
Formål:		Utbedring
Årstall:		2014
Løpetid:		10 år
Nedbetaling		Annuitet
Opprinnelig gjeld:		1 200 000
Opptak av nytt lån		0
Restlån	01.01.2024	3 857
Betalte avdrag i år:		-3 857
Restlån	31.12.2024	0
Påløpne avdrag pr.	31.12.2024	0
Langsiktig gjeld pr.	31.12.2024	0

Note 12 - Kortsiktig gjeld	2024	2023
Leverandørgjeld	0	0
Påløpne rentekostnader	0	-18
Påløpne gebyrer	0	-35
Sum	0	-53

Budsjett for Sameiet Golfstubben 12-14

År: **2025**

Periode		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Sum
Konto:	Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBEI	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	**BUDSJETT**
Disponible midler		90 000	-7 250	13 447	12 192	36 330	29 772	35 370	38 894	33 177	55 171	57 781	84 058	
3610	Fellesutgifter	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-375 792
3060	Ekstraord.innbetaling													0
Sum inntekter		-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-31 316	-375 792
5000	Lønn til ansatte	0	0	0	0	0	4 000	0	0	0	0	0	0	4 000
5010	Styrehonorar	0	0	0	0	0	11 000	0	0	0	0	0	0	11 000
5410	Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	0	0	0	2 115	0	0	0	0	2 115
6200	Elektrisitet	4 723	5 005	4 600	4 764	3 357	1 758	573	401	362	735	2 625	3 150	32 053
6330	Vedlikehold	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
6360	Renovasjonsgebyr	0	0	5 758	0	5 758	0	0	5 758	0	5 758	0	0	23 032
6361	Vann- og avløpsgebyr	0	0	19 247	0	19 247	0	0	19 247	0	19 247	0	0	76 988
6362	Feie- og tilsynsavgift	0	0	552	0	552	0	0	552	0	552	0	0	2 208
6380	Vaktmestertjenester	0	0	0	0	6 546	6 546	6 546	6 546	6 546	0	0	0	32 730
6720	Forretningsførerhonora	18 259	0	0	0	0	0	18 259	0	0	0	0	0	36 518
6940	TV/ Internett	44 855	3 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48 055
7500	Forsikringspremie	58 315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	58 315
7770	Bank og kortgebyrer	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	331	3 972
7790	Annen kostnad, fradrag	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	833	9 996
Sum driftskostnader		128 566	10 619	32 571	7 178	37 874	25 718	27 792	37 033	9 322	28 706	5 039	5 564	355 982
8050	Annen renteinntekt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-250	-250
8150	Rentekostnader, finans	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8700	Betalt avdrag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finansposter		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-250	-250
	Resultat	97 250	-20 697	1 255	-24 138	6 558	-5 598	-3 524	5 717	-21 994	-2 610	-26 277	-26 002	-20 060

Første kolonne i første linje " Disponible midler" for JAN viser forventet inngående balanse for disponible midler pr 01.01.25
Forventet inngående balanse for 2026 vil dermed være 110 060

Det foreslås ingen økning av fellesutgiftene f.o.m. 01.01.25.

GÅRDSFORVALTNING A/S` OPPGAVER

Gårdsforvaltning er, i henhold til kontrakt, dette boligselskapets forretningsfører.

Blant våre viktigste oppgaver nevnes:

1. Utstede husleieblanketter og kreve inn husleie/fellesutgifter, føre kontroll over innbetalingene og foreta purringer og inkasso av evt. restanser.
2. Utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap for styret.
3. Utbetale fakturaer etter anvisning fra styret.
4. Foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler.
5. Bistå styret med forslag til budsjetter.
6. Følge opp vedtak ved årsmøter i henhold til forretningsførerkontrakten.
7. Bistå selskapets styre med råd.
8. Tilrettelegging av årsmøtet sammen med styret.
9. Registrere overdragelse av boliger, og påse at selskapets vedtatte regler blir fulgt.
10. Forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
11. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

GÅRDSFORVALTNING A/S - Organisasjonsnummer: 961027543

GÅRDSFORVALTNING A/S kan tilby

-forretningsførsel / gårdsbestyrelse for:
Boligsameier
Borettslag
Boligaksjeselskaper

-generell regnskapsførsel m/ selvangivelse og næringsoppgave for:
Aksjeselskap
Næringsdrivende



TEGNET OPP PÅ GRUNNLAG AV VANSKELIG LESBARE KOPIER FRA PLAN-OG BYGNINGSETATENS ARKIV AV SIVILARKITEKT MNAL - NPA SVEN L. BJERKE.

NORD

D	23.06.10	Målforenggjør, pipen, dørrr innlagt, rundtavspeilver pålført..	SLB
C	13.05.10	Inkonsistens på balkonger endret.	SLB
B	04.05.10	Balkonger økt til 2,0 x 4,0 m2 etter anmerkning fra tilsynsmyn.	SLB
A	26.01.10	Tegningen opprettet	SLB

GNR.: 27, BNR.: 1349, OSLO.
GOLFSTUBBEN 12 + 14.

602 - GLF

GOLFSTUBBEN 12 + 14, OSLO.

TLF. KONTOR: TLF. PRIVAT:

E-03

ARK

D

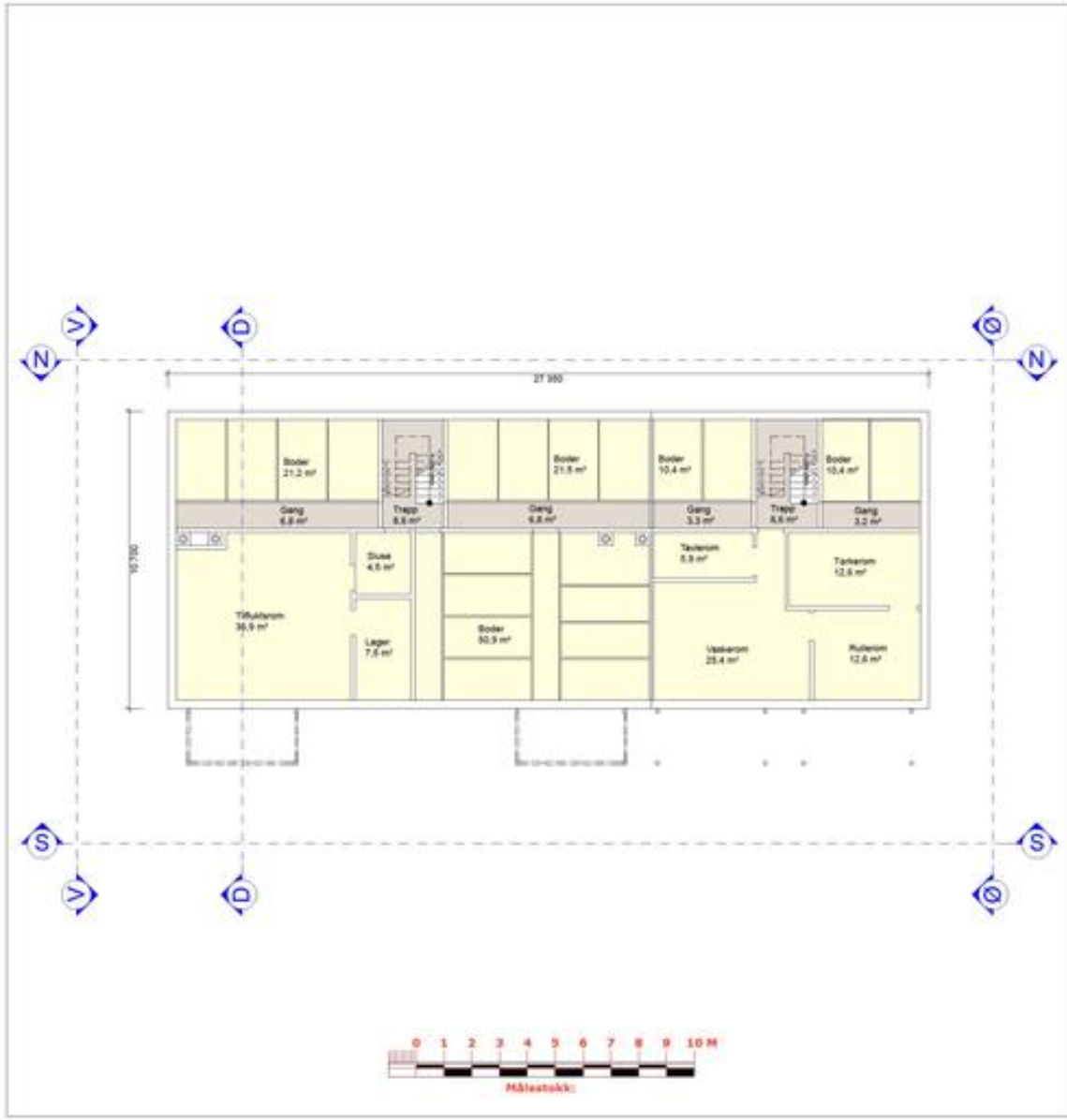
ENDRING AV BALKONGER

26.01.10.

M = 1:100

PLAN 1.

602 - 103



TEGNET OPP PÅ GRUNNLAG AV VANSKELIG LESBARE KOPIER FRA PLAN-OG BYGNINGSETATENS ARKIV AV SIVILARKITEKT MNAL - NPA SVEN L. BJERKE.

NORD

D	23.06.10	Skillevegger, pipet, dørrr innlagt, rundtetasjonhver pilkert..	SLB
C	13.05.10	Inkudtekst på balkonger endret.	SLB
B	04.05.10	Balkonger økt til 2,0 x 4,0 m2 etter anmerkning fra tilfluktsrom.	SLB
A	26.01.10	Tegningen opprettet	SLB
REV'S	DATO	ANDRINGER	SIGN

GNR.: 27, BNR.: 1349, OSLO.
GOLFSTUBBEN 12 + 14.

602 - GLF

GOLFSTUBBEN 12 + 14, OSLO.

TLF. KONTOR: TLF. PRIVAT:

E-02

Bjerke arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL - NPA Sven L. Bjerke
Wilhelmsvei 2 B, N-0786 Oslo.
Tlf: 2214 0480. Mob: 9155 4950.
E-post: arkbjerk@info2.no

TYPE: ARK

AKSE: D

ENDRING AV BALKONGER

DATO: 26.01.10.

M = 1:100

PLAN K.

TEGNING NUMMER: 602 - 102



TEGNET OPP PÅ GRUNNLAG AV VANSKELIG LESBARE KOPIER FRA PLAN-OG BYGNINGSETATENS ARKIV AV SIVILARKITEKT MNAL - NPA SVEN L. BJERKE.

NORD

D	23.06.10	Målforenkler, piper, dørvr innlegg, romdeleapenheter pålagt..	SLB
C	13.05.10	Inkonsistens på balkonger endret.	SLB
B	04.05.10	Balkonger økt til 2,0 x 4,0 m2 etter anmerkning fra tilsvarende.	SLB
A	26.01.10	Tegningen opprettet	SLB

GNR.: 27, BNR.: 1349, OSLO.
GOLFSTUBBEN 12 + 14.

GOLFSTUBBEN 12 + 14, OSLO.

TLF. KONTOR: TLF. PRIVAT:

Bjerke arkitektkontor Sivilarkitekt MNAL - NPA Sven L. Bjerke
Wilhelmsvei 2 B, N-0786 Oslo.
Tlf: 2214 0480. Mob: 9155 4950.
E-post: arkbjerk@oslo2.no

ENDRING AV BALKONGER

PLAN 2.

602 - GLF

E-04

ARK

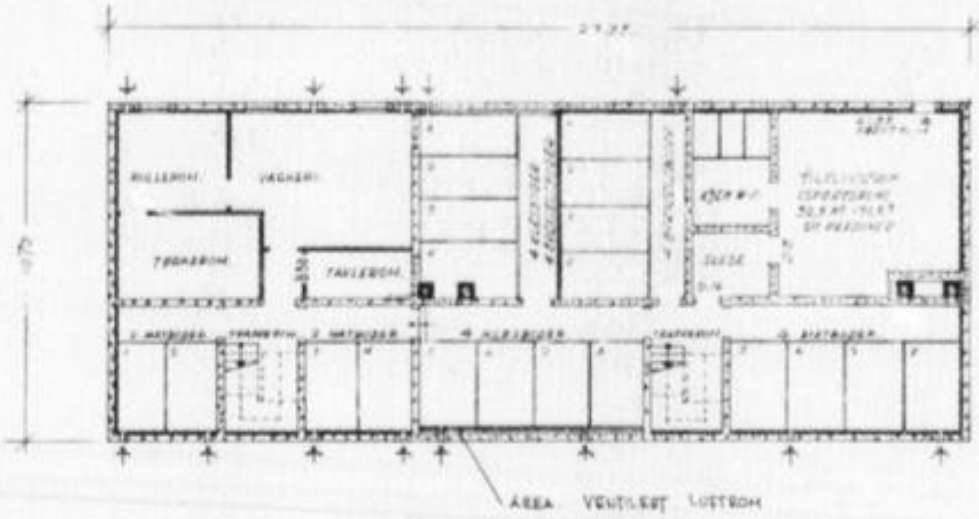
D

26.01.10.

M = 1:100

602 - 104

OSLO BYGNINGSKONTROLL
12 SEP 1962



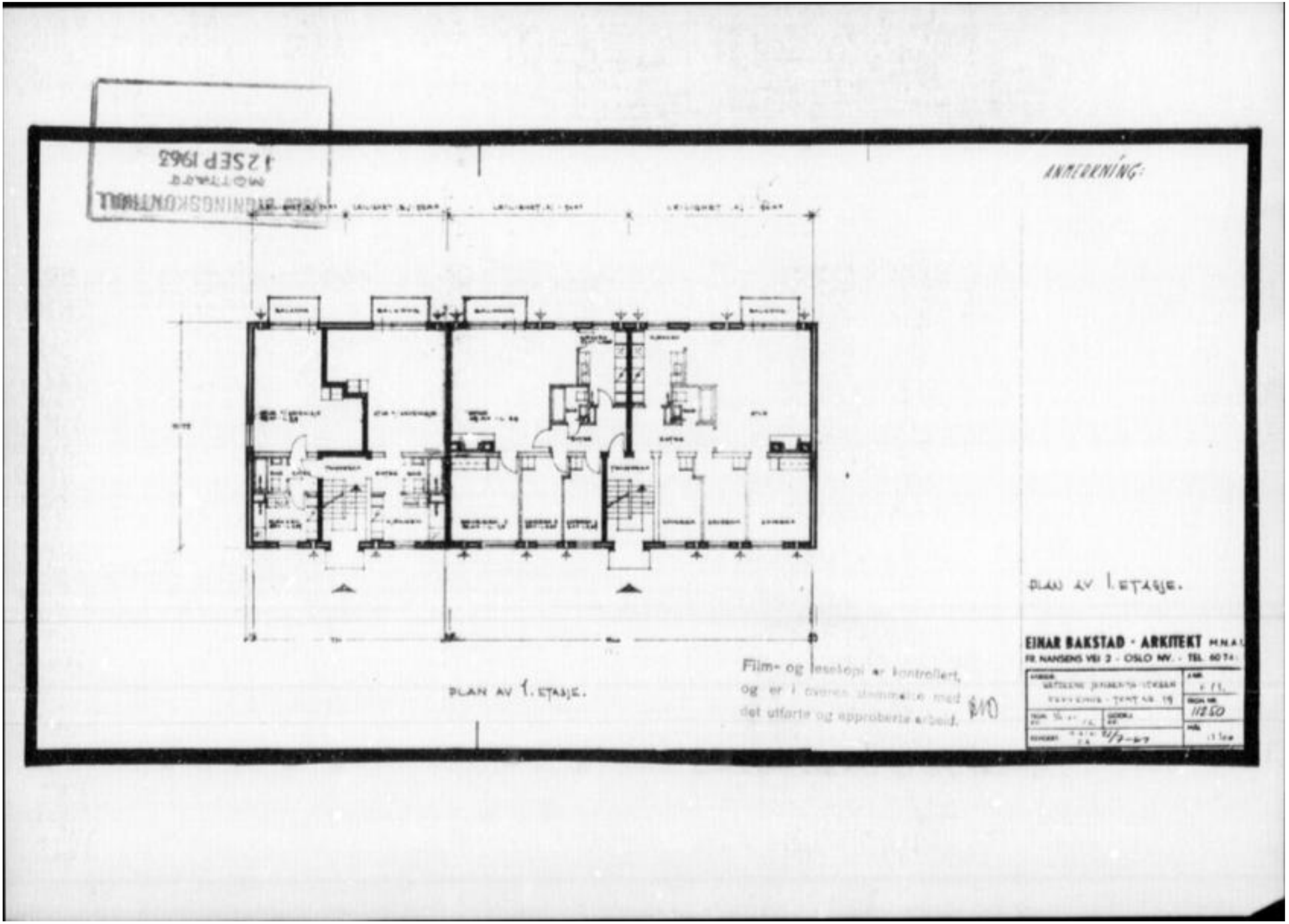
ANMERKNING

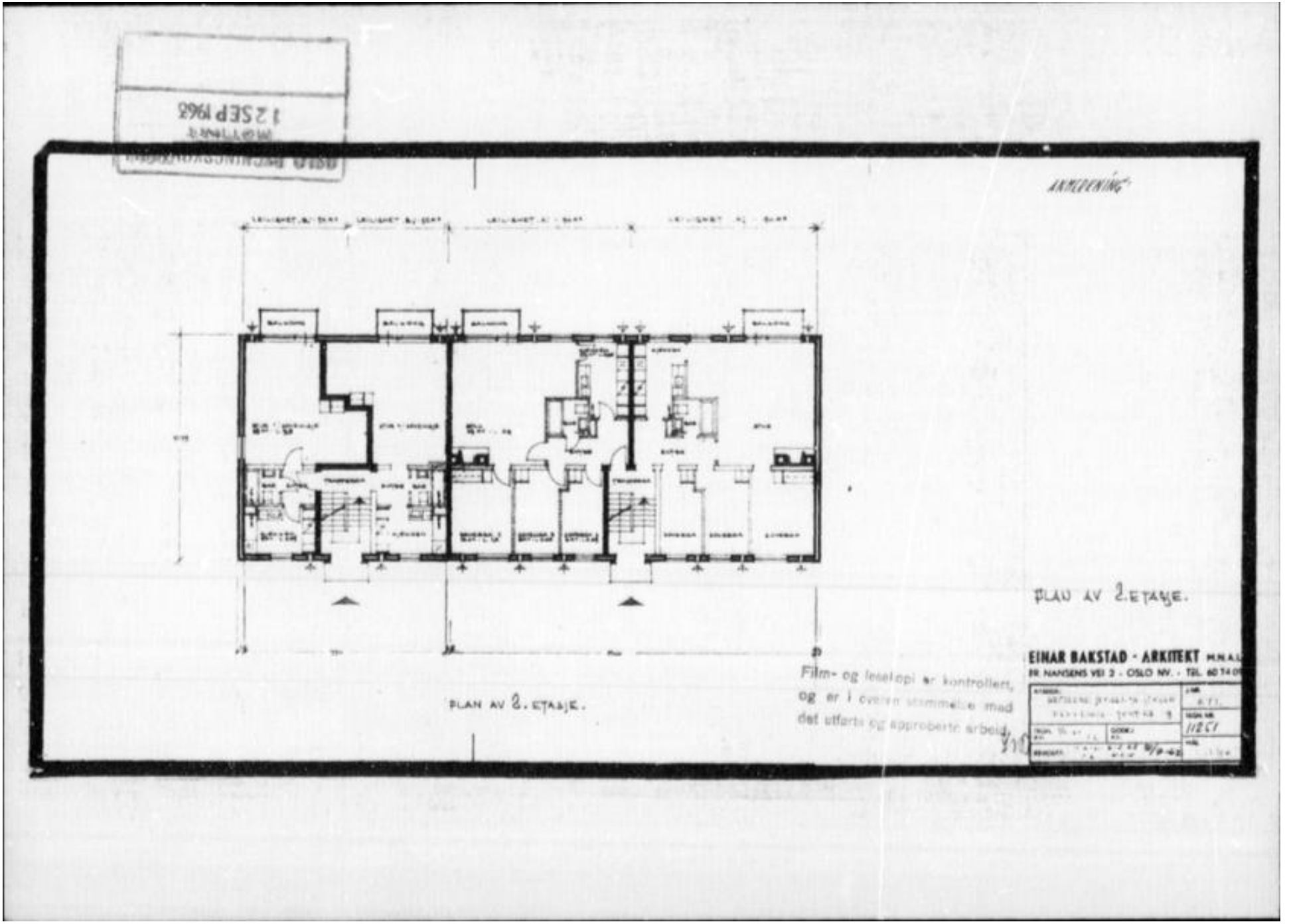
PLAN AV KJELLER.

EINAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL. 60 74 09

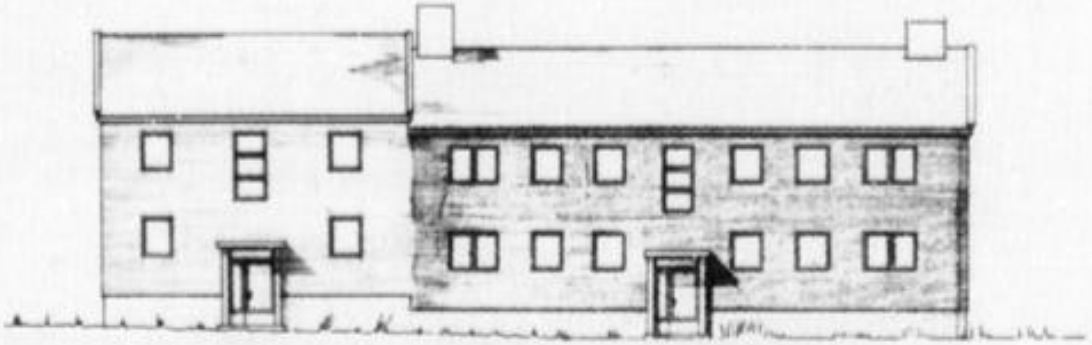
BRØDR. JENSENS VOKSEN	671
REKKEHUS: TOMT NR. 19.	11252
9/6-60 LL.	1:100

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.


ANMERKNING:
PLAN AV 1. ETASJE.
EINAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL. 60 74 .
PLAN AV 1. ETASJE.


ANMERKNING
PLAN AV 2. ETASJE.
PLAN AV 2. ETASJE.
EINAR BAKSTAD - ARKITEKT
FR. NANSENS VEI 2 - OSLO NV. - TEL. 60 74 0
11261

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 SEP 1963



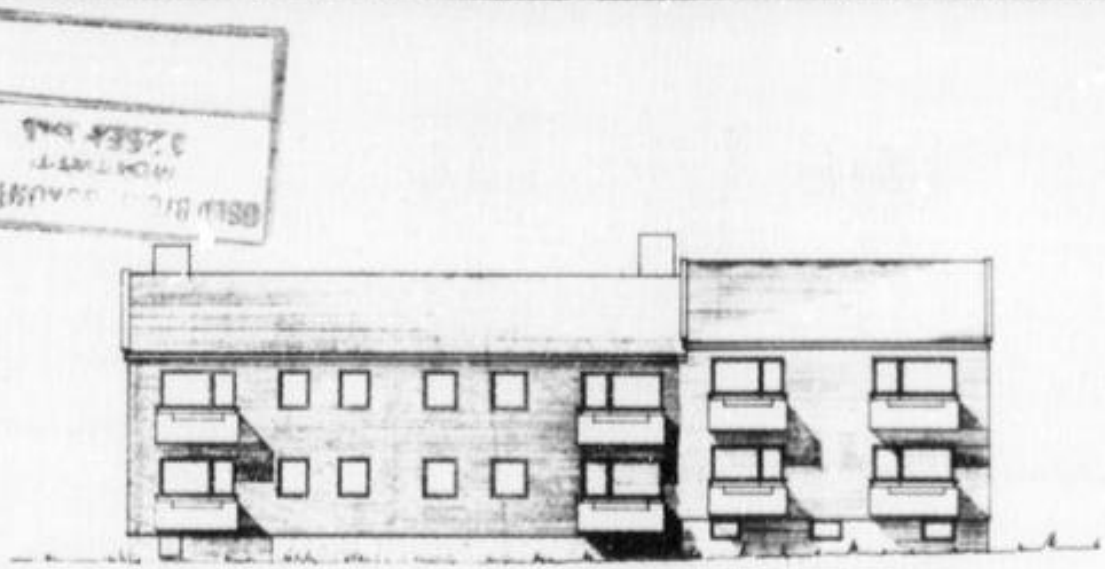
ANMERKNING

FASADE MOT NORD.

Film- og fotokopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og godkjente arbeid.

EINAR BAKSTAD - ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 7 - OSLO HV. - TEL. 60 74 09

ARNOLD JENSENS (ARBEIDERBOLIGENES) TOMT NR 19.	671
	11254
	1:100



ANMERKNING

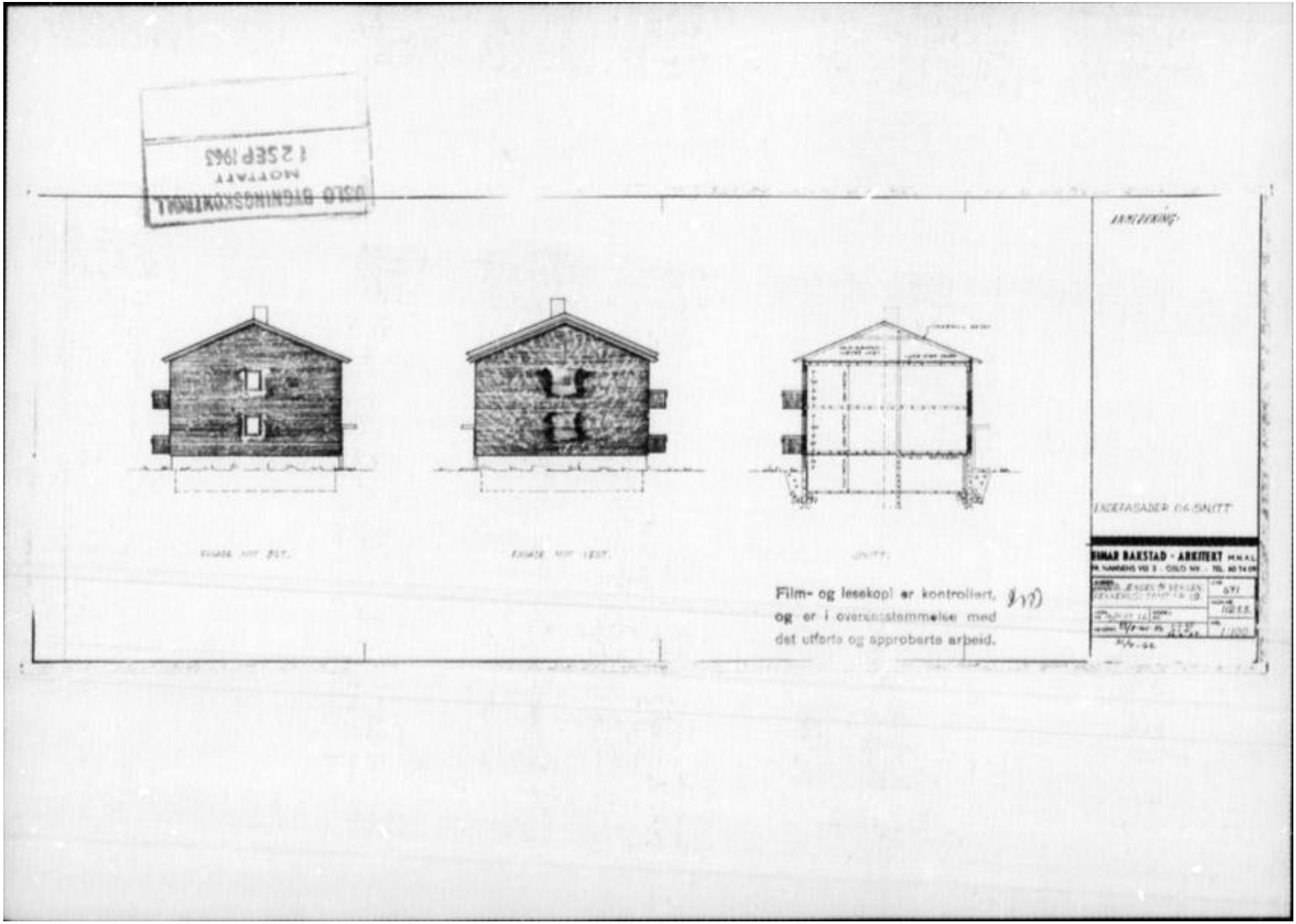
FASADE MOT SYD.

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og godkjente arbeid.

Syd

EINAR BAKSTAD · ARKITEKT M.N.A.L.
FR. NANSENS VEI 2 · OSLO NV. · TEL. 60 74 09

BYGGH. JENSENSVOLDEN REKKEHUS: TOAFT NR. 19	671
	11258
	1:100


Film- og lesekopi er kontrollert,
og er i overensstemmelse med
det utførte og approberte arbeid.
UNDERTASJER OG SNITT
GUNNAR BAKSTAD - ARKITEKT

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Frode Soløy AS
Sofies gate 60
0168 OSLO

Dato: 02.02.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201008121-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GOLFSTUBBEN 12 - 14	Eiendom:	27/1349/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Golfstubben 12-14	Adresse:	Pb 7164 St Olavs plass, 0130 OSLO
Søker:	Bjerke Arkitektkontor	Adresse:	Måltrostveien 2 B, 0786 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE TIL ENDRING - GOLFSTUBBEN 12 - 14

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 10.12.2010 og sist supplert 20.012011.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte søknad om ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter bytte av ansvarlig søker og prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenning

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201008121	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
933877663 SIV ING FRODE SOLØY AS	SØK, ttk. 2 PRO/KPR, ttk. 2 arkitektur og konstruksjonsteknikk

Følgende foretak har utgått ansvarsrett i tiltaket, sak 201008121	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
870143702 BJERKE ARKITEKTKONTOR SVEN BJERKE	SØK, ttk. 2 PRO/KPR, ttk. 2, alle arbeidsområder

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til boligformål, jf. S-2864, vedtatt 14.05.1986.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.02.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Sameiet Golfstubben 12-14, Pb 7164 St Olavs plass, 0130 OSLO
Bjerke Arkitektkontor, Måltrostveien 2 B, 0786 OSLO, arkbjerk@tele2.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] • 41 72 80

HB/NU.

KOPI

Oslo, den 23-11-1964.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 27, bnr. 1349, pars. 19, (av bnr.1039), Ekraveien 73 a og b.

Journalnr.
61/2787.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
8-9-1964.

Bygningens art
Rekkehus.

Byggherre
Brödrene Jensen A/S, Observatoriegaten 10, Oslo.

Byggemelder
Arkitekt Einar Bækstad, Fr. Nansens vei 2, Oslo.

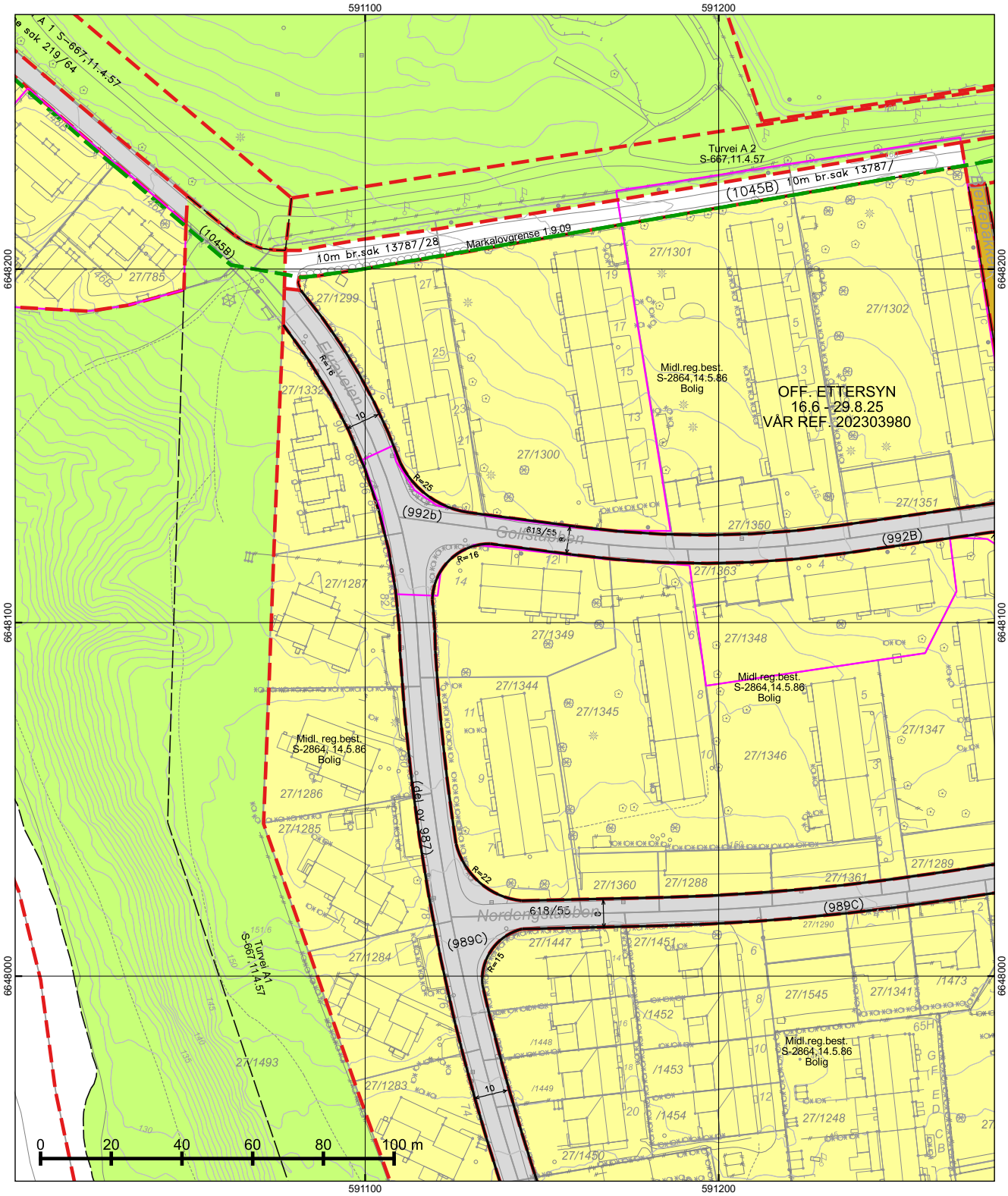
Ansvarshavende
Murmester Clarence Jensen, Observatoriegaten 10, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

fung. Distriktsingeniør
H.Braathen

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-19
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

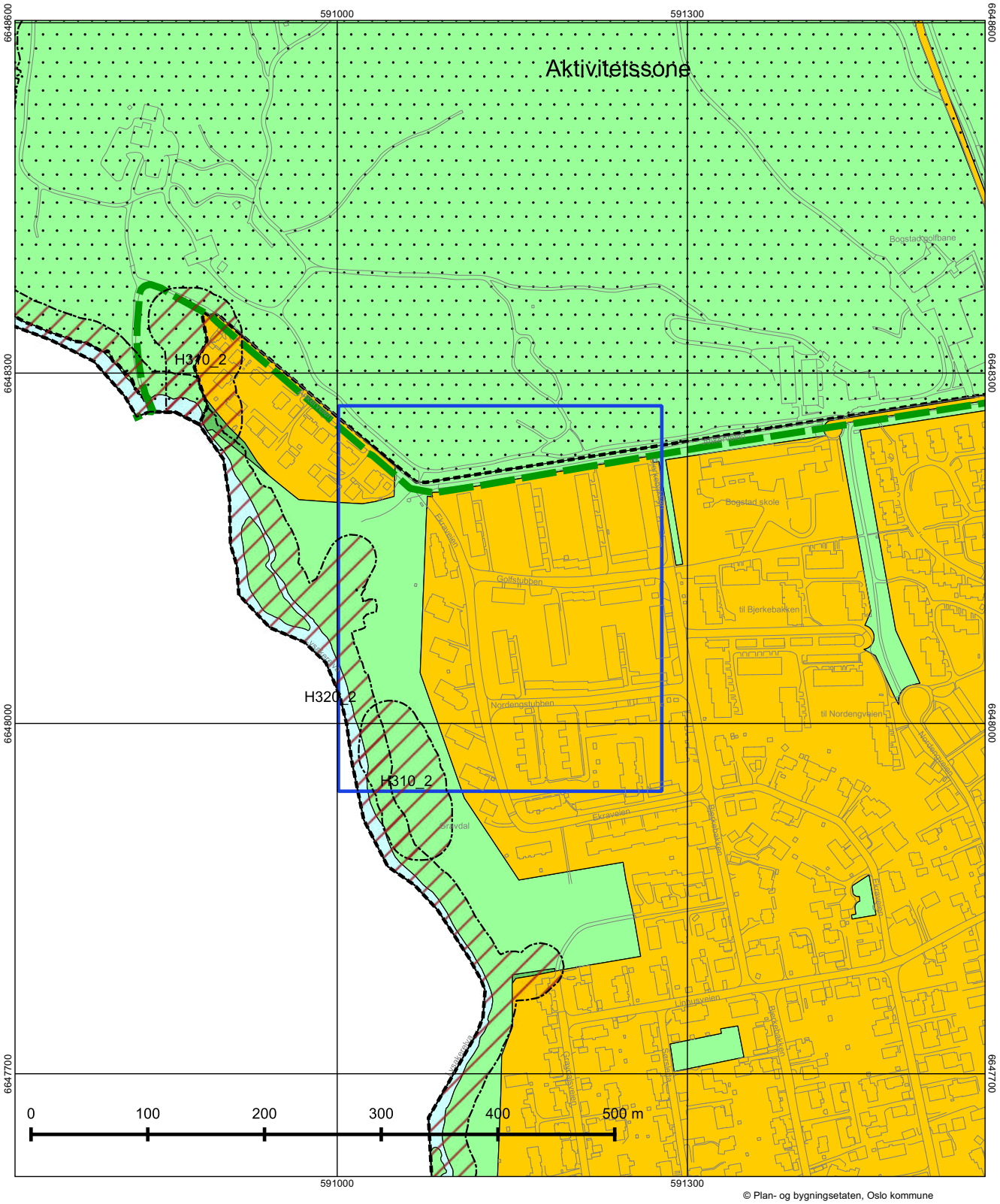
PlottID/Best.nr: 152890/ 86526447
Deres ref.:
Adresse: Golfstubben 12
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1349

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: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152890/86526447
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

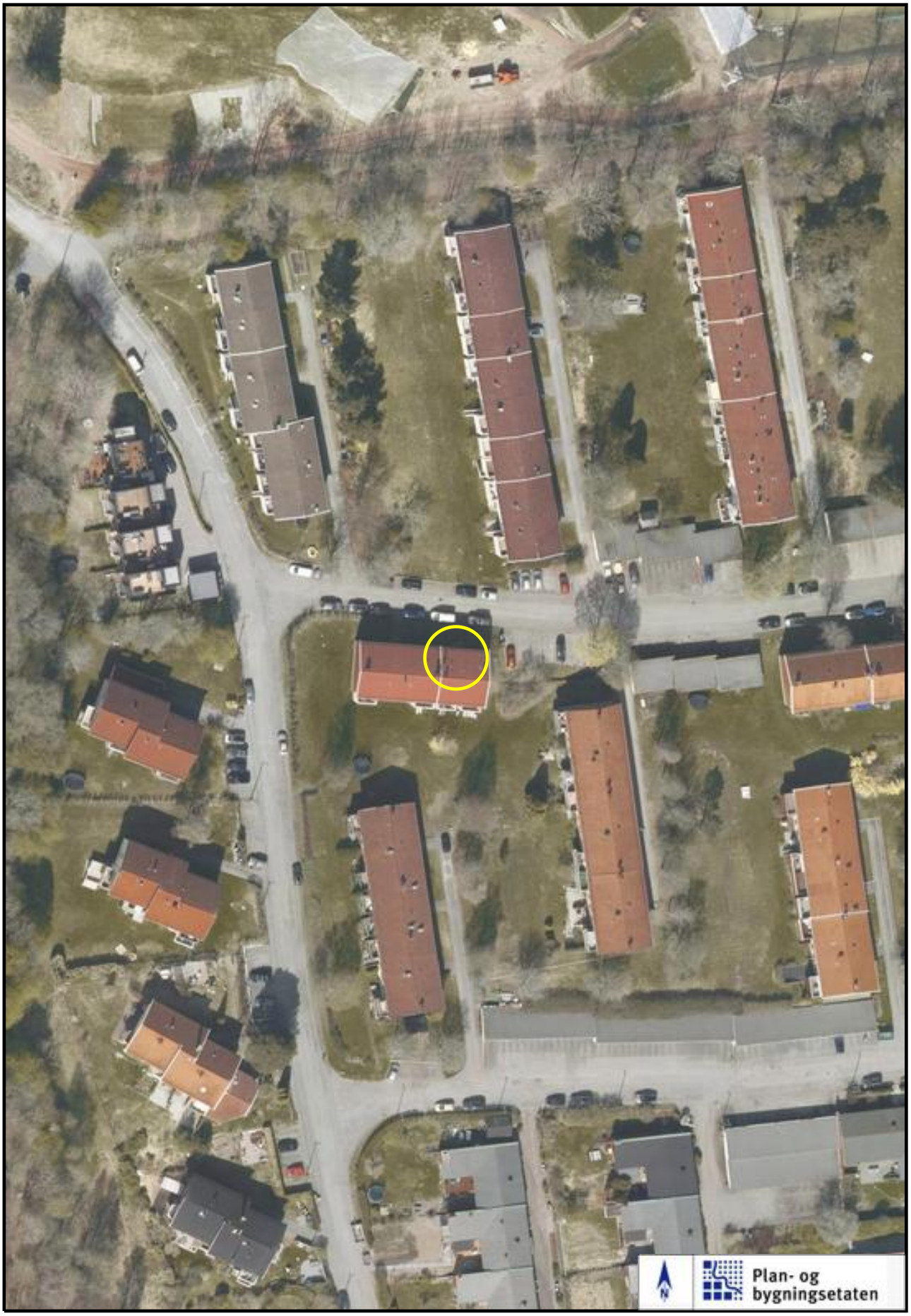
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



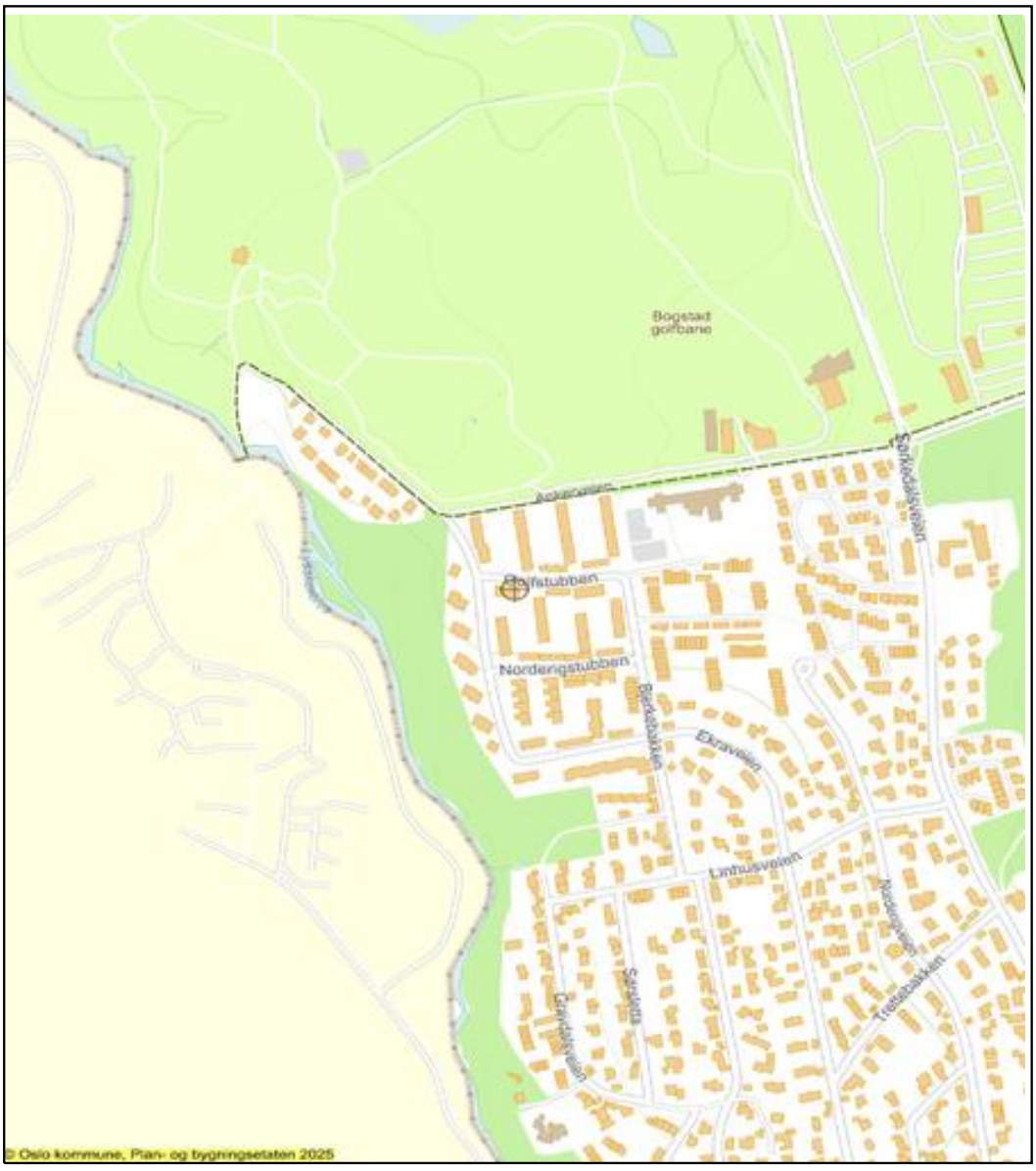


Golfstubben 12 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.02.2026

Oversiktskart

Adr.: Golfstubben 12
Gnr bnr : 27 / 1349

Bydel : VESTRE AKER
Skolekrets (2020/2021): Bogstad



Dato: 09.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt
GOLFSTUBBEN 12

Dato: 09.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526447
8981168

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1349

Vi viser til bestilling av 20260209 for GOLFSTUBBEN 12.

GNR. 27 BNR. 1349

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.11.1961.

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

2240 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

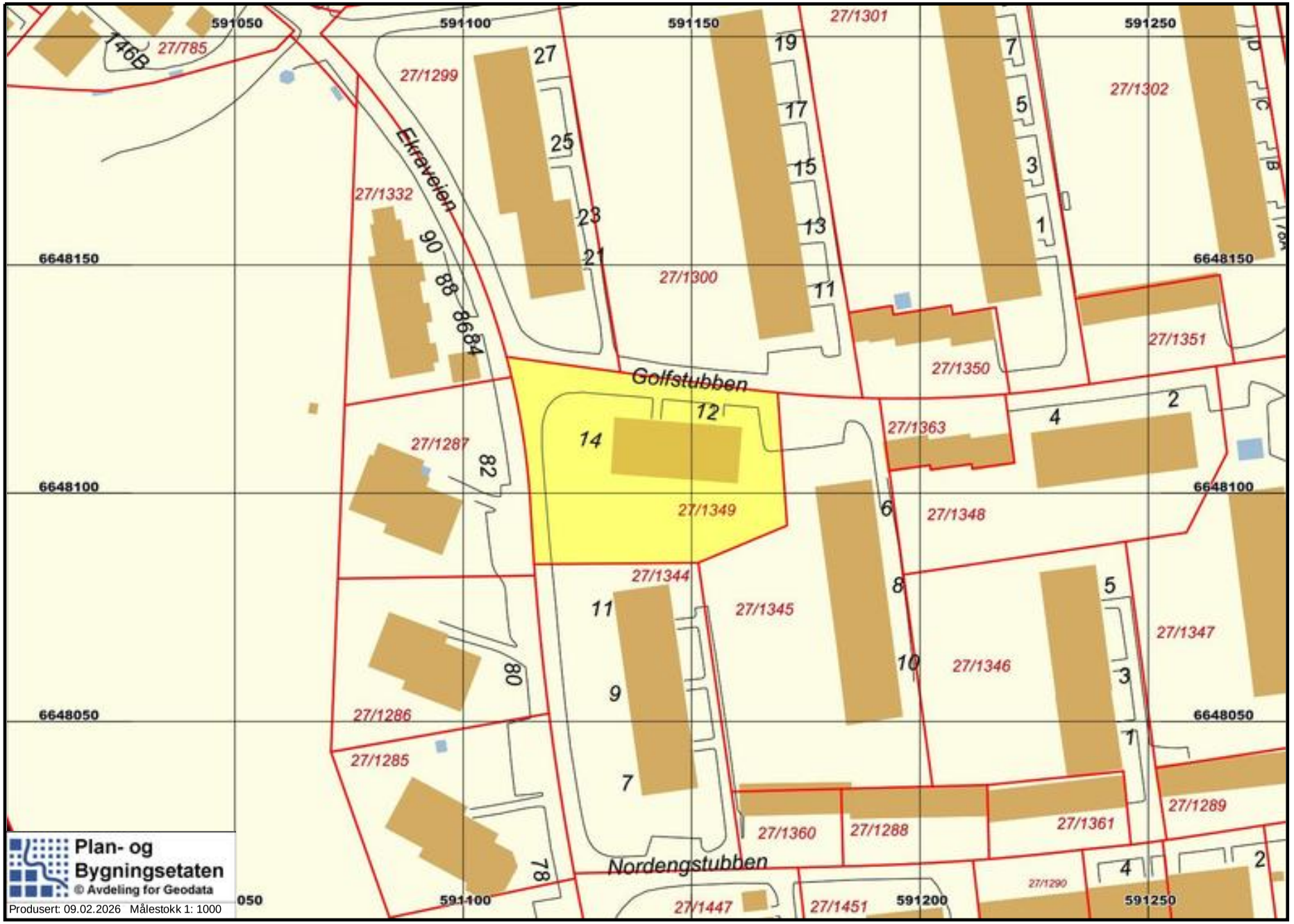
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


591050
591100
591150
591200
591250
6648150
6648100
6648050
27/785
27/1299
27/1301
27/1302
27/1332
27/1300
27/1350
27/1351
27/1363
27/1287
27/1349
27/1348
27/1344
27/1345
27/1346
27/1347
27/1286
27/1285
27/1360
27/1288
27/1361
27/1289
27/1447
27/1451
27/1290
Ekravegen
Golfstubben
Nordengstubben
146B
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.02.2026 Målestokk 1: 1000

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

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

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

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

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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

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

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

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

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

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

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

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

Oslo

61855

Forslag til regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for gnr.27 bnr.1039, V.Voksen.

61855 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.09.1955
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195503132
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

3939

Begjæring om oppdeling.

3 MARS 1975

BEGJÆRING

til

Byskriveren i Oslo - Aker Distrikt,

om oppdeling av eiendommen Ekraveien 73 i 8 eierseksjoner. /gnr. 27, bnr. 1349

1. På eiendommen er det oppført et bygg på 2 etasjer med 8 leiligheter.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 8 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter kr. 200.000,- for store leiligheter og kr. 100.000,- for små leiligheter, og er uten opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig misligholdelse fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste:

Seksjon nr.	Leilighet nr.	Etg. nr.	Brutto areal m2	Antall beboelsesrom	Antall kjellerboder	Samlet brøk
1	101	1	53,5	1	2	17/192
2	102	1	53,5	1	2	17/192
3	103	1	94	4	3	31/192
4	104	1	94	4	3	31/192
5	201	2	53,5	1	2	17/192
6	202	2	53,5	1	2	17/192
7	203	2	94	4	3	31/192
8	204	2	94	4	3	31/192

Tinglysingsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

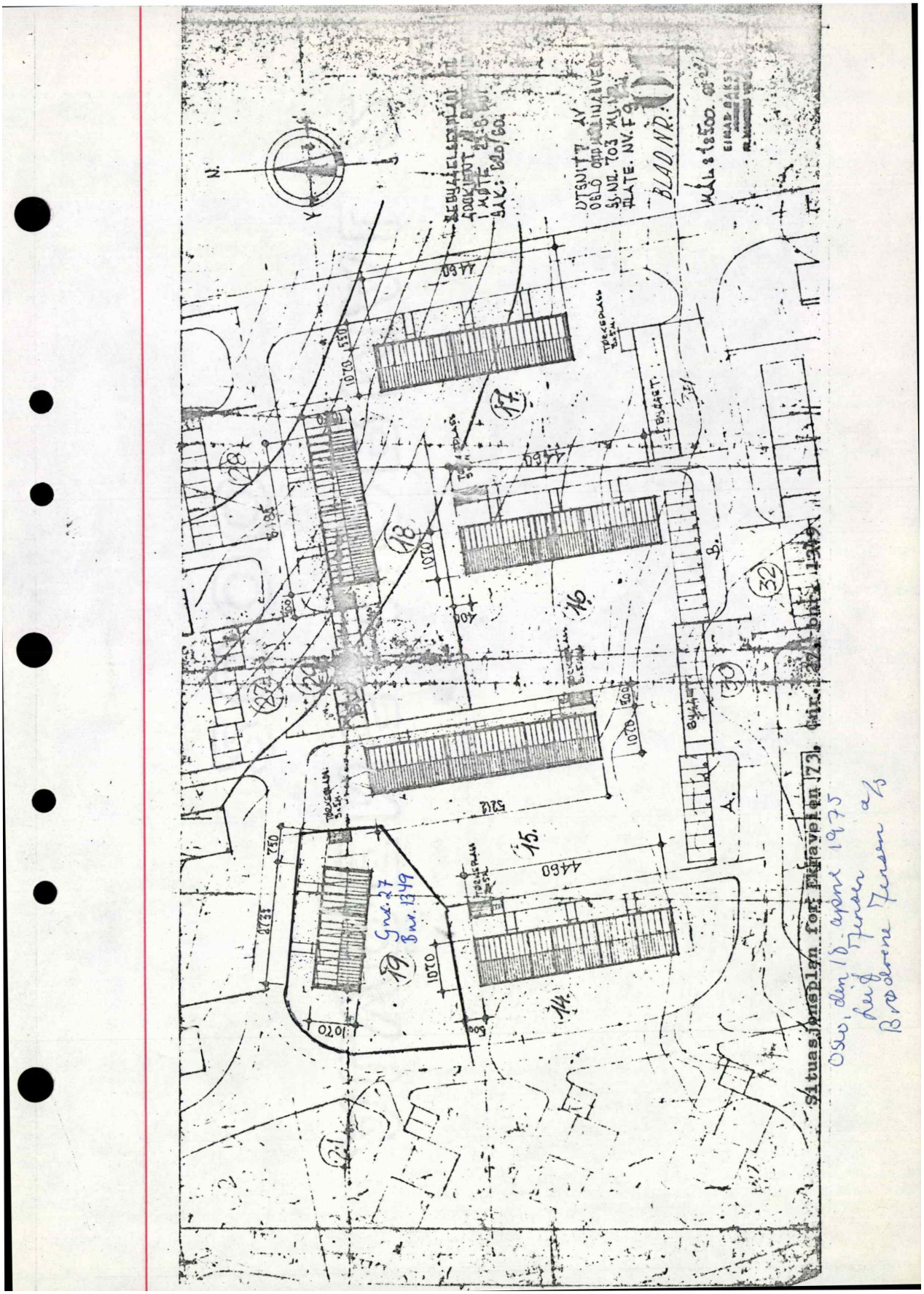
Oslo, den 27. februar 1975.

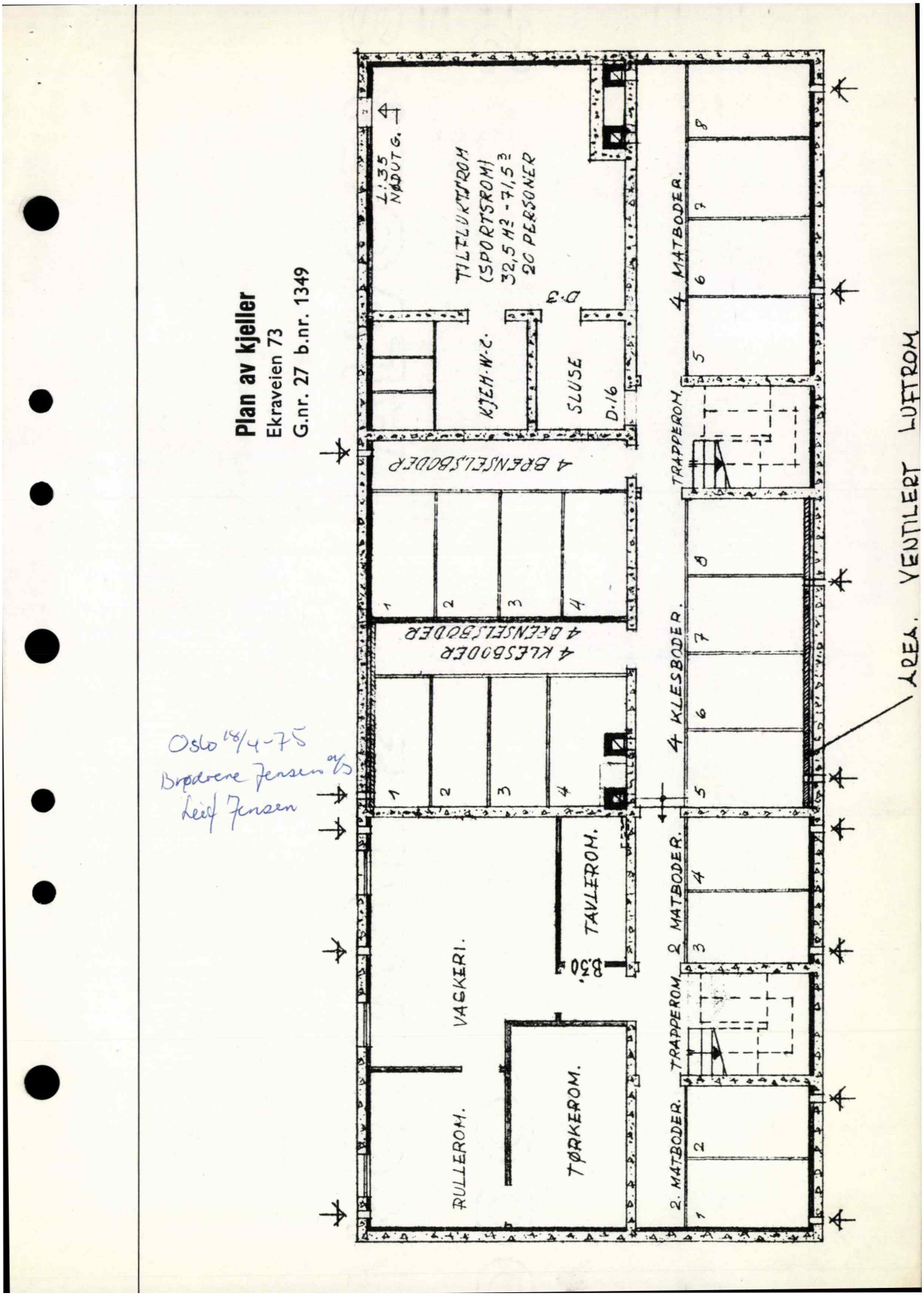
Brødrene Jensen A/S

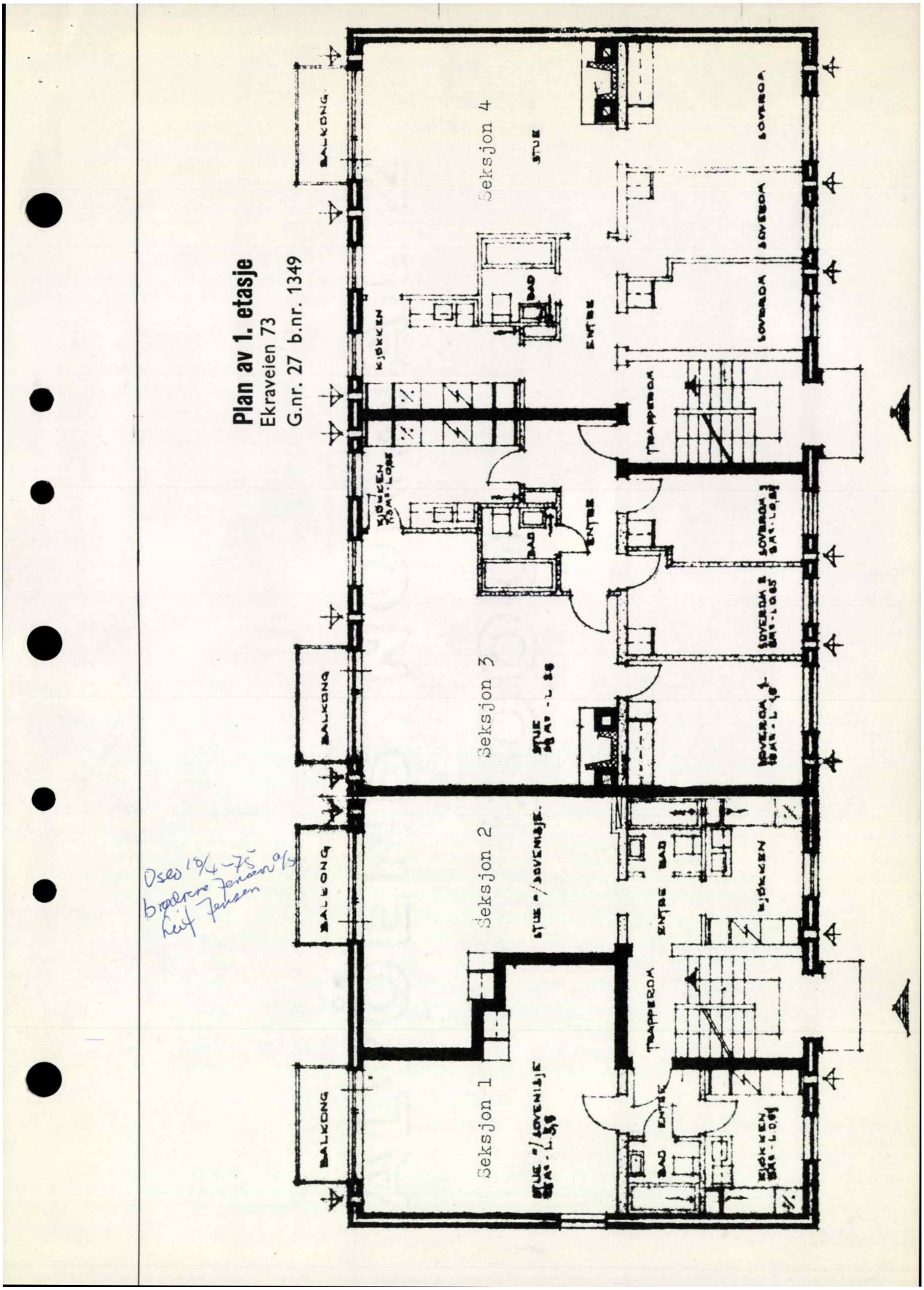
Leif Jensen

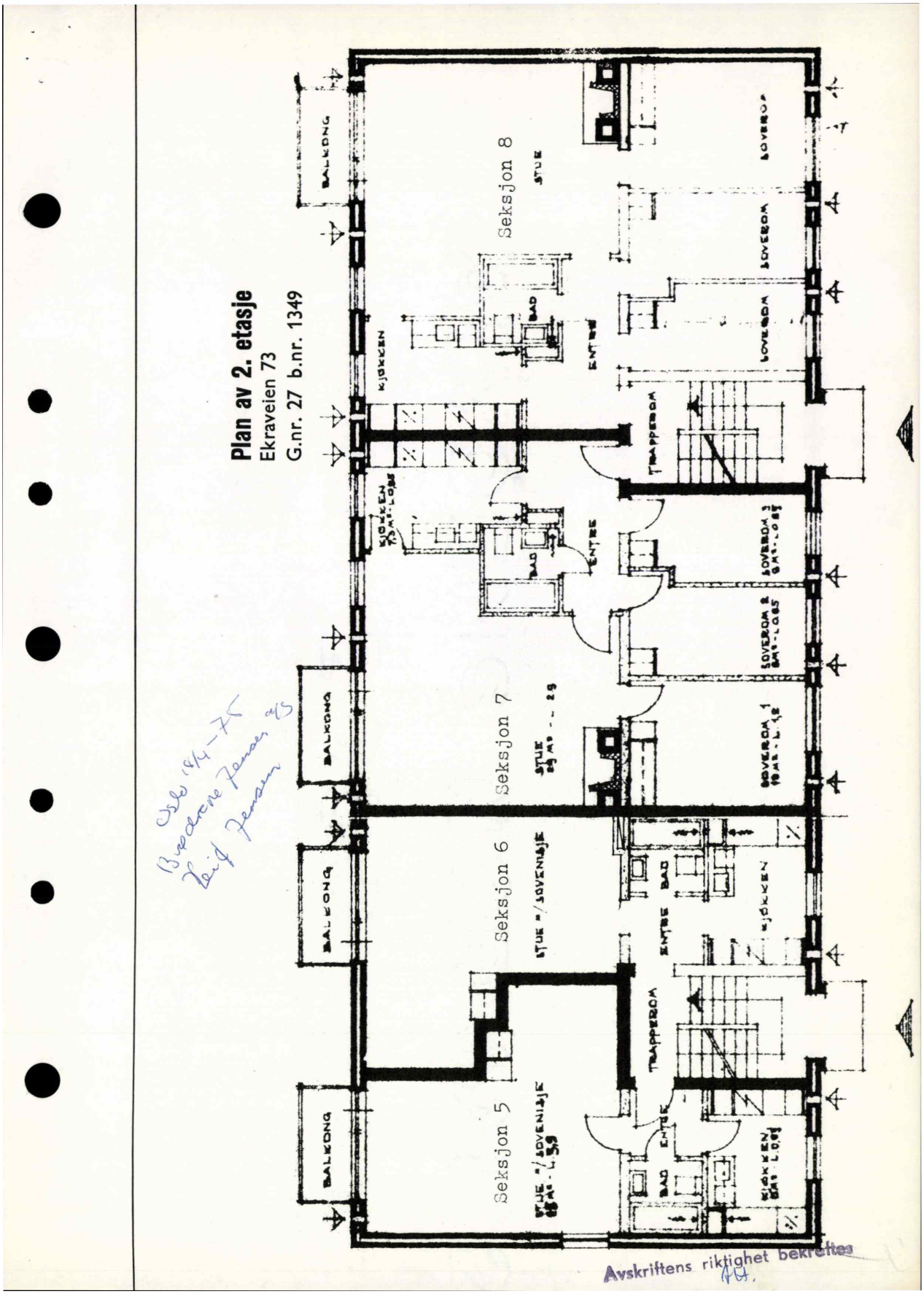
Avskriftens riktighet bekreftes

AH.


Situasjonsplan for Pilegrimsveien 73, gnr. 27, bnr. 1349
Gnr. 27
Bnr. 1349
Oslo, den 18. april 1975
Reidar Jensen a/s
Brødrene Jensen a/s
BLAD NR. 1
N.
BEBYGGELSESPLAN
ADKOMST
INNFØRT
BAK: 620/604
UTSNITT AV
OSLO ORDNANSEKART
SJ. NR. 703 IKL.
PLATE NV. F 9
1:500
1:1000
BYGGET
TRESKJERM
B.SK.
15.
16.
17.
18.
19.
21.
32.
4460
5120
1010
1020
1350

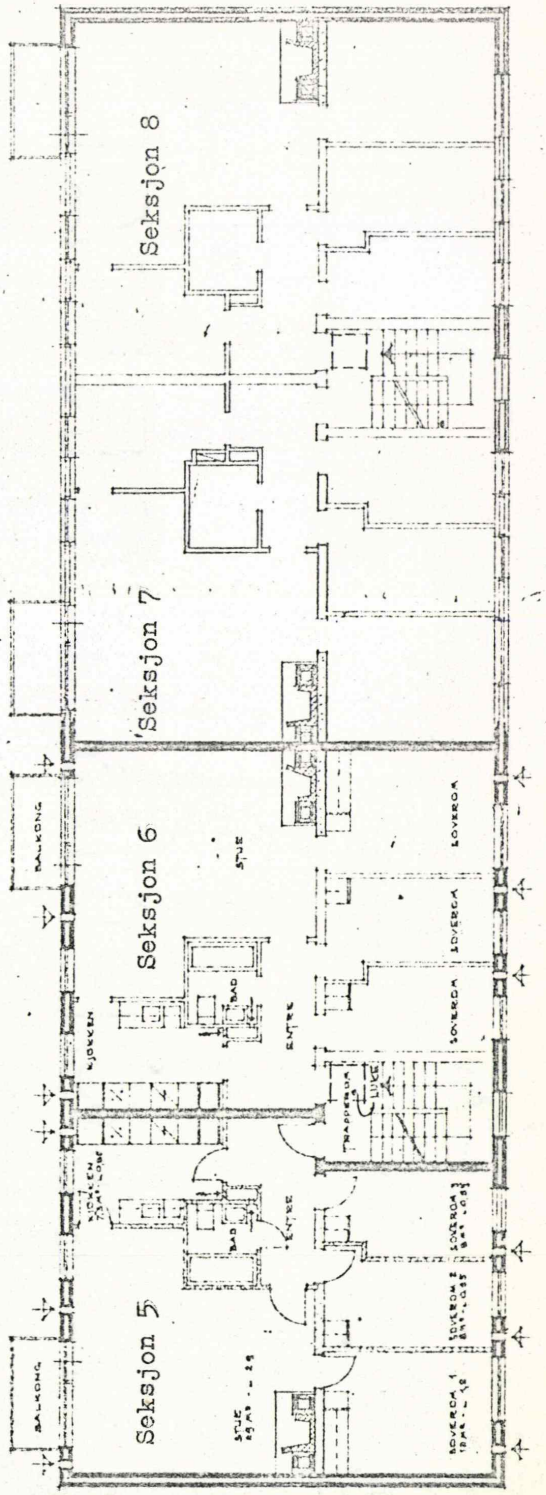

Plan av kjeller
Ekraveien 73
G.nr. 27 b.nr. 1349
Oslo 18/4-75
Brødrene Jensen a/s
Leif Jensen
4 BRENSELSBODER
4 KLESBODER
4 BRENSELSBODER
4 KLESBODER.
4 MATBODER.
TRAPPEROM
TILFLUKTSROM
(SPORTSROM)
32,5 M² - 71,5 M²
20 PERSONER
KJEM. W.C.
SLUSE
D.16
D.3
4,35
NØDUT G.
TAVLEROM.
8,30
VASKERI.
RULLEROM.
TØRKEROM.
2. MATBODER.
TRAPPEROM
2. MATBODER.
AREA. VENTILERT LUFTROM


Plan av 1. etasje
Ekraveien 73
G.nr. 27 b.nr. 1349
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
BALKONG
STUE
ENTRE
BAD
KJØKKEN
TRAPPEROM
SOVEROM
Oslo 10/4-75
Bygdeeier Jensen
Leif Jensen


Plan av 2. etasje
Ekraveien 73
G.nr. 27 b.nr. 1349
Seksjon 8
Seksjon 7
Seksjon 6
Seksjon 5
BALKONG
KJØKKEN
BAD
ENTRE
TRAPPEROM
SOVEROM
STUE
Oslo 19/4-75
Brødrene Jensen a/s
Leif Jensen
Avskriftens riktighet bekreftes

Bjerkebakken 68
G.nr. 27 b.nr. 1348
Plan av 2. etasje

Oslo 18/4-75
Byggeaar Jensen a/s
Arkitekt Jensen



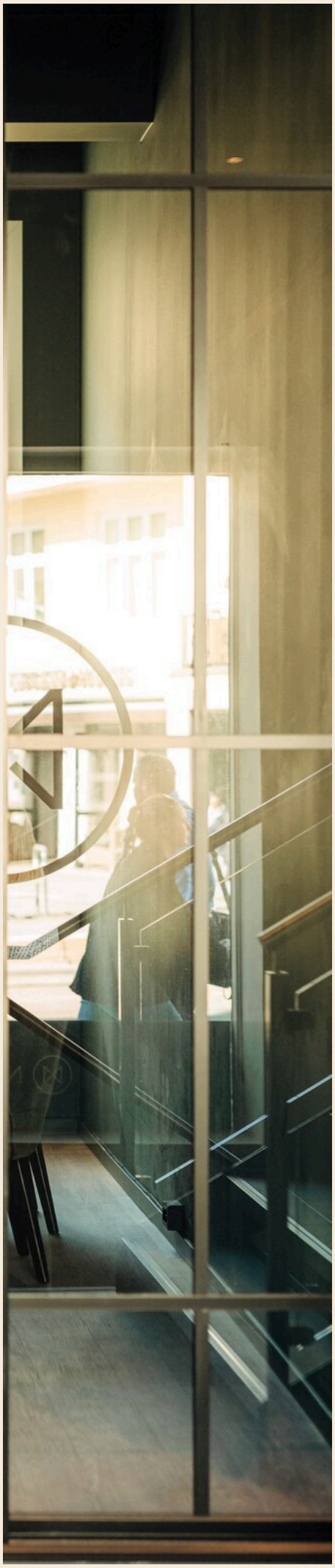
Avskriftens riktighet bekreftes
A.H.

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0075/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Golfstubben 12 0757 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1349, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Fredrick A. Haarr

Eiendomsmegler MNEF / Jurist / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
f.haarr@nordvikbolig.no
988 14 312