NORDVIK

Harry Fetts vei 7 A

2 soverom | 55 m² | Selveierleilighet | Terrasse 10 m² | Garasje | Heis



Velkommen til

Harry Fetts vei 7 A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
24	Tilstandsrapport
39	Vedlegg
45	Andre vedlegg
95	Nabolagsprofil
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.01.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne, gjennomgående 3-roms selveier. Garasjeplass. Terrasse, sydvendt, 10 kvm. Heis.

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**119 980,-**
Totalpris	**4 864 309,-**
Fellesgjeld	**54 329,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 640,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2000**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en moderne, pen 3-roms selveier i veldrevet sameie. Leiligheten har god planløsning, er gjennomgående og har 2 soverom. Sydvendt, privat terrasse på 10m², direkte adkomst til grønn gressplen. Heis til kjeller med lagringsbod, gjesteparkering under tak og privat garasjeplass. Annet viktig:

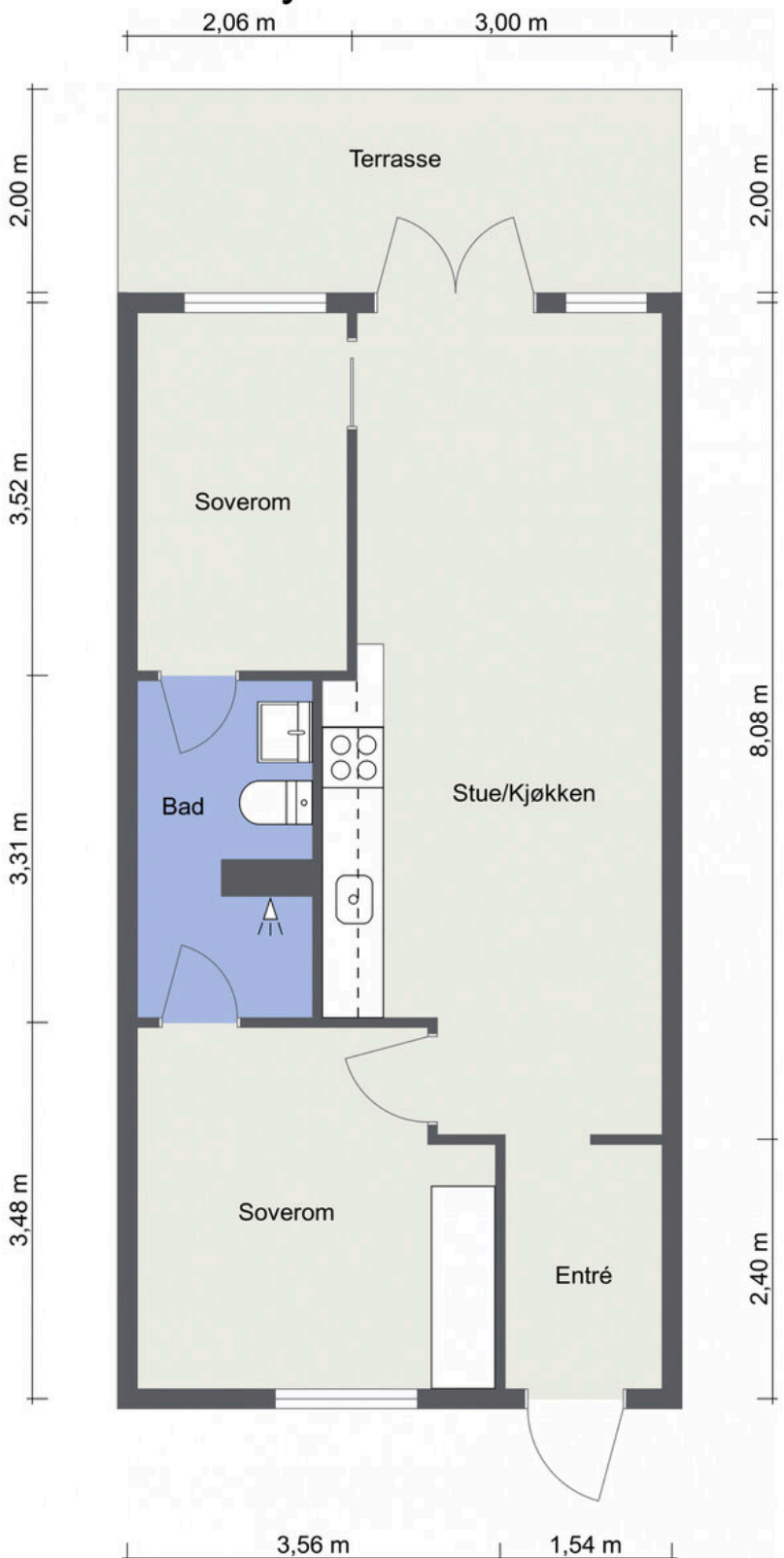
-Begge soverom med adkomst til bad
-Flott åpen løsning stue/spisestue/kjøkken
-HTH-kjøkken fra 2020, med tilhørende oppgraderinger
-Nytt gulv entré/stue 2020
-Ny terrasse 2020, gode solforhold mot rolig bakgård
-Pent flislagt bad m/oppl. vaskemaskin
-Leilighet malt i 2025
-Varmtvann, TV/bredbånd, renhold, vaktmester inkl. i felleskostn.
-Sentral og tilbaketrukket beliggenhet
-Nabo til Bryn Senter, kort vei til T-bane
-10 min. til tog, 5 min. til Oslo S.
-Kort vei til Østensjøvannet

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 5 kvm

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Harry Fetts vei 7 A



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet.
Tegnet av: Pål Morten Pedersen.

Inngangsparti/svalgang og deler av Bryn Senter





Entré

Entré





Entré til stue

Kjøkken og spisestue





Felles varmtvann og sentralt avtrekk (mekanisk avtrekk bad/kjøkken)









Soverom nr. 2 mot stue og terrasse





Detalj soverom nr. 2

Soverom nr. 2 med direkte adkomst til bad





Hovedsoverom 12 m²

Hovedsoverom med plass til garderoberekke





Hovedsoverom med direkte adkomst til bad









Sørvendt frontfasade, inngangsparti og gårdsplass mellom sameiene 7 og 5





Adkomst garasjer og gjesteparkering (med direkte adkomst til kjeller/heis), Bryn Senter skimtes bak



Garasjeplass nr. 106



Østensjøvannet

Sameiet er nabo til Bryn Senter, med butikker, spisesteder, helsetjenester, trening med mer





Høyenhall T-Bane, til Bergkrystallen og til sentrum

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0008/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Harry Fetts vei 7A, 0667 OSLO
Gnr 144, bnr 2112, snr 6 i Oslo kommune

Selgere
Lennart Valner
Bård Bjerknes

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)
54 329,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 744 329,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
121 100,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
119 980,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
132 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 864 309,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 877 009,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2000

Etasje
1. (heis til garasje)

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré. 2 soverom. Stue med åpent kjøkken og utgang til terrasse.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 10 kvm. Markterrasse i trekonstruksjon (med nytt dekke fra 2020).

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 1 stk. kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk
Som fellesareal og til bruk for beboerne er bl.a. kjellerboder, garasje med egen P-plass og gjesteparkering under tak på vei inn til garasjene til nr. 5 og 7. Gressplen foran leilighetens terrasse, heis til kjellerbod og garasje.

Innhold
55 kvm, 1. etg.: Entré. 2 soverom. Bad/WC. Stue med åpent kjøkken og utgang til sydvendt terrasse 10 kvm. 1 kjellerbod. 1 garasjeplass.

Standard
Boligen er moderne og holder normal standard fra byggeår 2000, enkelte oppgraderinger fra 2020.

Parkering
Med boligen følger 1 stk. garasjeplass nr. 106. Under tak, før innkjøring til garasjene, har sameiet gjesteplasser (parkeringsbevis må benyttes).

Modernisering og påkostninger
I 2025 er leiligheten malt, det er installert waterguard tilknyttet oppvaskmaskin og gulv er skiftet i stue/kjøkken og entré. HTH kjøkkeninnredning, gulv stue/kjøkken/entré og terrassedekke nytt i 2020.

Lekkert flislagt bad, opprinnelig hadde leilighetene i sameiet linoleumsgulv og våtromsplater.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. ADAQ AS. Liten lekkasje i stoppekranen.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei.
17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk e.l.?
Ja. Byttet stoppekran på badet november 2025.

Bygningssakkyndig
Pål Morten Pedersen

Byggemåte
Frittliggende lavblokk oppført i år 2000. Støpt grunnmur som kjeller med bodarealer og garasje, med støpt tak/dekke som gårdsplass og beplantede arealer. Bærende konstruksjon i mur/betong (og tre), betong-dekke som etasjeskiller, fasader forblendet med tegl og malt panel. Antatt tilnærmet flatt yttertak, tekket med takpapp/folie (ikke besiktiget av takstmann). Felles oppgang med heis til garasje og kjeller, inngang til denne typen leilighet fra utvendig svalgang på nordsiden. Solrik, sydvendt markterrasse til boligen, terrassedekket skiftet i 2020. Fasiliteter i sameiet og byggteknisk i leiligheten er fra byggeår 2000, (f.eks. HTH-kjøkken, automatsikringer, isolerglassvinduer), mens enkelte moderniseringer har funnet sted de senere år (f.eks. flislagt bad, gulv skiftet stue/kjøkken/entré) og nytt terrassedekke. HKTB arkitekter for entreprenør Ragnar Evensen AS.

For utfyllende teknisk standard for øvrig henvises det til vedlagt tilstandsrapport. Tilstandsrapporten definerer tilstandsgradene:
TG0 (nytt, tilnærmet nytt under 5 år med dokumentasjon),
TG1 (normal slitasje eller tilnærmet nytt uten dokumentasjon på faglig god utførelse),
TG2 (avvik som kan kreve eller ikke krever umiddelbare tiltak, ikke funksjonssvikt, som regel slitasje/alder) og
TG3 (store eller alvorlige tiltak som krever tiltak straks eller innen kort tid, ofte påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd).
Alvorlige TG-grader (3 og 2) skal fremheves i salgsoppgaven.

For boligen, TG3: Ingen.
For boligen, TG2 (8 stk.):
-Vinduer og dører. Vridere på vinduene er trege, vinduer vanskelig å åpne/lukke helt. Noe fuktskader på utsiden av terrassedøren. Nevnte forhold kan fikses med smøring, puss og maling.
-Avløpsrør og vannledninger, alder. 25 år gamle rør har nådd en viss alder, dog ikke skader. Holdes regning med ved f.eks. fremtidig oppgradering av bad/kjøkken. Også sameieansvar.
-Elektrisk. Dokumentasjon fra byggeår 2000 finnes ikke; TG2 gis dersom ikke full dokumentasjon for hele el-anlegget kan fremvises.
-Våtrom/bad. Høydeforskjell topp sluk til topp flis ved dør er 15 mm. mot dagens krav/norm 25 mm. For listverk og dør ved dusjsone anbefales puss og våtromsmaling.
-Våtrom/bad. Membran er trolig fra byggeår, 25 år. WC mangler mansjett ved overgang rør/gulv. Dusjkabinett anbefales som tryggest, på generelt grunnlag.
-Våtrom/bad. Baderomsinnredning (servantskap) med noe fuktskader pga. vannsøl.
-Gulv. Noe bruksslitasje enkelte steder (original parkett begge soverom).
-Innerdører. Noe bruksslitasje.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, og er keramisk koketopp og innbyggingskomfyr. Opplegg og plass for oppvaskmaskin, egen nisje for frittstående kjøleskap. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Salg og utleie meldes til styret. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen ikke kommentert eller definert. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
C - lysegrønn
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 er elektrisk oppvarmet med panelovner og varmekabel på bad. Felles varmtvann, som inngår i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk
Boligen har vært utleiet, selger har derfor ikke hatt strøm-abonnement registrert på seg personlig og nøyaktig forbruk opplyses ikke hos Elvia av hensyn til personvern. Elvia opplyser stipulert forbruk, basert på historikk for forbruk i boligen; Årlig forbruk 6.800-10.000 kWh.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 640,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader netto kr. 3.175,- inkluderer felles varmtvann, TV/bredbånd, drift og normalt løpende vedlikehold av sameie og garasje, trappevask med matteleie, vaktmestertjeneste, felles fullverdiforsikring, strøm fellesarealer, betjening andel fellesgjeld, off. komm. avgifter, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 3.175,-. Det gjøres oppmerksom på at den estimerte endringen av felleskostnadene er betinget av at lånets avdrags- og rentebetingelser forblir uendret, og at det ikke tas opp nye lån som øker andel fellesgjeld. Sameiets styre bestemmer om og når felleskostnadene skal økes. Dagens felles lån nedbetales i 2041.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon) betales av sameiet og inngår i felleskostnadene.

Andre utgifter
Kjøper/beboer må være forberedt på egne, faste løpende utgifter slik som:
-Felleskostnader
-Innboforsikring
-Strøm
-Vedlikehold i egen bolig (utover sameiets ansvar)

TV/Internett/Bredbånd
Inkludert i felleskostnader, leverandør ikke opplyst.

Sameiet

Navn og orgnr.
Boligsameiet Harry Fetts vei 7 A, orgnr. 983765963

Om sameiet
Boligsameiet Harry Fetts vei 7 A består av 57 boligseksjoner i én bygning, ingen næringsseksjoner. Sameiet eier 49,21 % av garasjesameiet Harry Fetts vei 5 og 7. Garasjeanlegg og lagringsboder i kjeller. Forretningsfører er USBL, revisor er KPMG og forsiktingsselskap er Tryg.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Ingen intern eller annen form for forkjøpsrett.

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

Informasjon om fellesgjeld
Kr 54 329,-pr. 10.01.2026
Avdrag: Kr 165,-
Rentekostnader: Kr 300,-

Felles lån pr. 10.01.2026:
Saldo kr. 3.778.376,-, andel for seksjon kr. 54.329,-.
Annuitetslån DNB, flytende rente 6,70 %.
Første termin des. 2021, siste termin sept. 2041.
Ikke avtale om individuell nedbetaling.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 779,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsberetning for 2025 foreligger ikke ennå. Årsberetning for 2024 viste positivt driftsresultat kr. 824.670,- (budsjettert kr. 702.960,-) og et positivt årsresultat kr. 567.682,- (budsjettert kr. 426.599,-). For 2025 var budsjettert driftsresultat positivt kr. 757.045,- med budsjettert årsresultat positivt kr. 476.721,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Dyrehold
Tillat mot styregodkjenning.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7396605

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 723 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt som omkranser sameiets bygning. Innkjøring til garasjeanlegg under dette sameiet og tilsvarende for nr. 5. Tomten er opparbeidet med kjøreadkomst til gårdsplass mellom nr. 7 og nr. 5. Plenareal og beplantning rundt bygget og gårdsplassen, primært foran den sørvendte fasaden.

Adkomst
Harry Fetts vei er stikkvei fra Østensjøveien ved/etter Bryn Senter. Enkel avkjøring fra Ring 3 fra sør (Ryen) ved kjøpesenteret, mens man fra nord (Økern) tar av ved Bryn.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette ved salg. Radonmåleng er mer vanlig og mer aktuelt for kjellerleiligheter og boliger som ligger direkte på grunnen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligsameiet Harry Fetts vei 7 A ligger ved Bryn-senteret, mellom Ring 3 og Østensjøveien, ca. 600 meter fra nordenden til Østensjøvannet. Sentral beliggenhet med Bryn-senteret som nabo og T-bane ved Høyenhall stasjon og busslinjer i Østensjøveien. Flotte grøntområder rundt hele Østensjøvannet.
Boligen er gjennomgående, med en beliggenhet i sameiet som er sydvendt med markterrasse mot felles gressplen og praktisk i forhold til inngangsparti, heis og kjeller med kjellerbod og egen garasjeplass. Svært enkel adkomst til/fra gjesteparkering under tak og selve garasjen.

Bebyggelse
Blandet, spredt bebyggelse som favner om alt fra småhus/villabebyggelse, kjøpesenter og lavblokkbebyggelse (både eldre og moderne) til skoler og flere av Oslos eldre gårder, med jorder, parker, skogholt og Østensjøvannet.

Offentlig kommunikasjon
God offentlig kommunikasjon i T-bane, tog og buss.

Skoler og barnehager
Godt utvalg i barnehager og skoler 1.-10. trinn i gangavstand, dessuten 2 videregående skoler (Lambertsester og Etterstad) i kort buss- eller kjøreavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
04.10.2000 - Brukstillatelse til del 1.
21.10.2000 - Brukstillatelse til del 2.
04.07.2001 - Brukstillatelse for kjellerleiligheter.
08.01.2009 - Sluttnotat/henleggelse "brukstillatelse eldre enn 3 år".
15.05.2020 - Ferdigattest innglassing av balkonger/fasadeendring.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent, dog samsvarer dagens planløsning opprinnelige byggetegninger fra 1999.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Boligen er regulert til "bolig med tilhørende anlegg" og "felles underjordisk parkering/byggeområde for garasjeanlegg". Reguleringsbestemmelser som berører eiendommen: Reg. plan 31191 (vedtatt 1991), reg. best for Harry Fetts vei og Bryn Stormarked. Reg. plan 55194 (vedtatt 1994), reg. best. for S-3003 med endringer for Bryn Stormarked. Reg. plan 4191 (vedtatt 1991), reg. best med foreslåtte endringer for Bryn Stormarked.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Ikke driveplikt.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/144/2112/6:
20.10.2000 - Dokumentnr: 61584 - Best. om adkomstrett
Gjensidig bruk av areal
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, Plan-

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

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

27.10.2000 - Dokumentnr: 63391 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/3825
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-15, 21, 26, 29, 35-38, 41, 47-50 og 53-57

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

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. Boligen har vært utleid, er nå ledig for overtagelse.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. eiendomsmeglings-forskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink kr. 8 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar pr. stk. (3) 3.900,- kr. 11 700,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 150,-

Samlet skal selger betale kr. 148 912,- 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 27. januar 2026

Megler
Kim Gjelseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93497997, k.gjelseth@nordvikbolig.no

Meglerforetaket
Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Harry Fetts vei 7 A
0667 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2000
BRA:	60 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	21.10.2025 (Gyldig til 21.10.2026)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	9	0	0

Supertakst

GNR: 144 BNR: 2112 SNR: 6

Pål Morten Pedersen
Vannmannen AS

pmp@taksthuset.no
90844088

Harry Fetts vei 7 A
0667 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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/37027

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 angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad/wc:
  - Overflater
  - Membran, tettesjikt og sluk
  - Sanitærutstyr
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.10.2025

Rapportdato
21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **BKV AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Selgere har ikke bodd i leiligheten og har derfor ingen kjennskap til den.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Morten Pedersen**
Firma: **Vannmannen AS**
Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 Oslo**
Telefon: **90844088**
Epost: **pmp@taksthuset.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Harry Fetts vei 7 A, 0667 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	144	Bruksnr:	2112	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2000**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Attraktiv leilighet med solrik markterrasse beliggende på Bryn. Leiligheten er beliggende i 1. etasje, det er heis i bygget. Inngang til leiligheten via svalgang. Bygget er oppført i 2000. Gangavstand til Østensjøvannet med flott turterreng rundt samt turveier videre inn i Østmarka. Kort vei til barnehage, skole, offentlig kommunikasjon, alle typer servicetilbud og forretninger samt idrettsanlegg.

Eiet tomt på 3720,5 kvadratmeter. Pent opparbeidet fellesareal med gressplen, prydbusker, hekker, trær, benker, bord og asfalterte gangveier.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badet Det er felles varmtvann.

En plass i felles, lukket garasjeanlegg. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.
Tre- og murkonstruksjon, utvendig forblendet med tegl og malt panel.
Flatt tak antatt tekket med takpapp/folie. Taket er ikke besiktiget.

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	55	5	0	10
Totalt m²	**60**	**55**	**5**	**0**	**10**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Entré, 2 soverom, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og utgang til terrasse og fellesareal.	
Totalt m²	**55**	**55**	**0**		

Kommentar til arealberegning

1 kjellerbod på ca. 5 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sydvendt markterrasse i trekonstruksjon med trykkimpregnert tregulv på ca. 9,5 m2 med utgang fra stuen.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er bygget i 2020.	

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Terrassen er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2000.
Dobbeltfløyet terrassedør med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Original, brannklassifisert (B-30) entredør med kikkhull og sikkerhetslås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

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?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vriderne på vinduene er trege, vinduene er vanskelige å åpne å lukke helt. Det er noe fuktskader på utsiden av balkongdøren.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandlinger må påregnes. Det må påregnes å reparere vriderne på vinduene.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikerte betongelementer.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

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?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Hvit, mattlakket kjøkkeninnredning med profilerte skapdører og skuffefronter. Fliser mellom benk og overskap. Integrert komfyr, induksjonstopp. Stål vaskekum nedfelt i laminat benkeplate. Det er en liten skade på induksjonstoppen. Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.	

6.5 Lovlighet

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

Brukstillatelse datert 4/-2001.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er røykvarsler og brannslukningsapparat i boligen.

Røykvarslere og brannslukningsutstyr skal medfølge ved salg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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**

Fordelerskap er plassert i taket på badet. Det er stoppekraner i fordelerskapet.

Hvis det blir lekkasje fra fordelerskapet vil vannet renne gjennom sprekkene i luken.

Det er rustflekker på rammen til fordelerskapet.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer.
Det er installert jordfeilbryter på anlegget.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet. Det er ikke sjekket om kursene er i samsvar med kursfortegnelsen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteventiler i vegger og spalteventiler i vinduene.
Avtrekk fra sentralt anlegg på badet og kjøkkenet.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

6.10 Våtrom: Bad/wc





Overflate

Beskrivelse av overflate	
Det er fliser på vegger og gulv med varmekabler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er en høydeforskjell på ca. 15 mm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

Tg 2 pga: Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm.

Dør er plassert i våtsone.

Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å lage bedre fall mot sluket.

Karmer og lister må påføres våtromsmaling.

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?	Ja

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Opplegg for vaskemaskin. Servant med servantskap. Toalett. Dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG 2 pga: Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Avtrekk fra sentralt anlegg. Det er tilluft ved døren.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

På gulvene er det bred laminat, parkett på soverommene. Fliser på badet.

Oppsummering av øvrig **TG-2**

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Mur- og trekonstruksjon.
Overflater: Gjennomgående med malte flater. Fliser på badet.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflatene i leiligheten er pusset opp/malt i 2025.
Veggoverflatene er godt vedlikeholdt.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte takoverflater

Takhøyde er 238 cm.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Takene er pusset opp/malt i 2025 og er godt vedlikeholdt.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Hvite glatte dører. Skyvedør til det ene soverommet.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Tg 2 pga: Det er svelleskade på dørene til badet, og noe bruksslitasje på dørene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bjerknes, Bård	9578-5999-4-1352309	2026-01-27 07:25:50
Valner, Lennart	9578-5999-4-1231455	2026-01-27 08:21:59

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
27. jan. 2026

Oppdragsnummer
56-0008/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Harry Fetts vei 7A, 0667 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Bård Bjerknes, Lennart Valner

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2005

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

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: ADAQ AS Besøk.adr. Refstadveien 50, 0586 Oslo Tlf.: +47 92 56 44 85 arvydas@adaq.no www.adaq.no liten lekkasje i stoppekranen

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: byttet stoppekran på badet november 2025

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?

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 56-0008/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Valner, Lennart	**2026-01-27**	**Bjerknes, Bård**	**2026-01-27**

Identifikasjon

bankID Valner, Lennart

Identifikasjon

bankID Bjerknes, Bård

Signicat

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

Boligopplysninger:

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A
Harry Fetts vei 7 A
0667 OSLO

Vår ref.: 1215/6
Type: Boligsameie
Eiere: Lennart Valner

Fødselsdato eier: 18.03.1956

Organisasjonsnr: 983 765 963 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 640**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	165
	Felleskostnader	3 175
	Renter felleslån	300

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	54 329	Gjeld siste årsoppg.:	56 142
Klient ajourf. lån:	3 778 376,21	Klient gj. s. årsoppg.:	3 904 443

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16364936412, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.01.2026: 6.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 63
Saldo per 10.01.2026: 3 778 376
Andel av saldo: 54 330
Første termin/første avdrag: 30.12.2021 (siste termin 30.09.2041)
Flytende rente
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	56 142	Andre inntekter:	418
Annen formue:	14 779	Utgifter:	4 113		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	144/2112 - seksjon:6
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7396605

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0106
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A
Harry Fetts vei 7 A
0667 OSLO

Vår ref.: 1215/6
Type: Boligsameie
Eiere: Lennart Valner

Fødselsdato eier: 18.03.1956

Organisasjonsnr: 983 765 963

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Bolig

Fasiliteter:

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

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

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.



INNKALLING 2025

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Mandag 05.05.2025 kl. 18:00
Møterommet til Harry fetts vei 5

usbl

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering
Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024
Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024
Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120.000,- godkjennes

5. Valg
Sittende styre består av:

Styreleder, Sobia Ghias
Styremedlem, Nadia Olsen Skorta
Styremedlem, Pajtim Aslani
Varamedlem, Stein Arne Andersen
Varamedlem, Stig Inge Størvold

5.1 Valg av medlemmer til styret
Pajtim Aslani ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023.
Pajtim stiller til gjenvalg.

Nadia Olsen Skorta har solgt sin bolig og flytter i juni. Hun ønsker derfor ikke lenger å sitte i styret.
På valg for ett år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret
Stein Arne Andersen og Stig Inge Størvold ble begge valgt som varamedlemmer for ett år i 2024.
Begge er på valg.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Møterommet til Harry fetts vei 5

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Resultatregnskap 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 011 467	2 839 480	2 980 342	3 050 665
Sum leieinntekt		**3 011 467**	**2 839 480**	**2 980 342**	**3 050 665**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	3	48 800	15 198	0	0
Sum annen inntekt		**48 800**	**15 198**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 060 267**	**2 854 678**	**2 980 342**	**3 050 665**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	16 920	12 690	13 000	16 920
Styrehonorar	4	120 000	90 000	90 000	120 000
Driftskostnad					
Energikostnad		352 743	346 958	440 000	330 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	397 515	383 948	376 002	404 000
Kommunale avgifter/renovasjon		691 594	556 240	676 000	770 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 893	5 938	6 200	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 144	5 926	8 000	5 700
Reparasjon og vedlikehold	8	94 840	446 807	140 000	71 000
Revisjonshonorar		6 853	6 544	6 420	7 000
Forretningsførerhonorar		101 565	96 362	101 000	105 600
Andre honorar	9	3 786	645	2 000	1 200
Kontorkostnad		3 587	0	1 000	0
TV/bredbånd		255 622	244 206	256 760	262 300
Kontingenter og gaver		17 100	17 100	17 000	17 100
Forsikringer		149 803	130 292	143 000	172 500
Andre kostnader	10	3 633	1 764	1 000	3 800
Sum kostnad		**2 235 597**	**2 345 417**	**2 277 382**	**2 293 620**
Driftsresultat		**824 670**	**509 260**	**702 960**	**757 045**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		29 059	23 405	0	0
Rentekostnad		286 047	253 498	276 361	280 324
Netto finansposter		**256 988**	**230 093**	**276 361**	**280 324**
Årsresultat		**567 682**	**279 167**	**426 599**	**476 721**
Overført sameiekapital		567 682	279 167	0	0
SUM OVERFØRINGER		**567 682**	**279 167**	**0**	**0**

Årsregnskap 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**637 032**	**477 246**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	567 682	279 167
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-116 658	-119 381
B. Endring arbeidskapital	**451 024**	**159 786**
C. Arbeidskapital	**1 088 056**	**637 032**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 313 252	874 328
Kortsiktiggjeld	-225 196	-237 296
C Arbeidskapital	**1 088 056**	**637 032**

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

Balanse 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	110 183	110 183
Sum anleggsmidler		**110 183**	**110 183**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 455	0
Andre kortsiktige fordringer		2 825	7 766
Forskuddsbetalte kostnader		250 942	225 899
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 046 030	640 663
Sum omløpsmidler		**1 313 252**	**874 328**
SUM EIENDELER		**1 423 435**	**984 510**

Balanse 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 706 205	-3 273 887
Sum opptjent egenkapital		**-2 706 205**	**-3 273 887**
Sum egenkapital	**11**	**-2 706 205**	**-3 273 887**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	3 904 444	4 021 101
Sum langsiktig gjeld		**3 904 444**	**4 021 101**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 825	6 733
Leverandørgjeld		220 835	228 266
Påløpne renter		1 536	2 297
Sum kortsiktig gjeld		**225 196**	**237 296**
Sum gjeld		**4 129 640**	**4 258 397**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 423 435**	**984 510**

Sted:_____ Dato:_____

Sobia Ghias	Nadia Olsen Skorta	Pajtim Aslani
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 482 908	2 364 912
3608 Felleskostnader fra Garasjeplansameiet	89 196	89 196
3618 Leietillegg strøm	36 968	12 331
3650 Innkrevde felleskostn. renter	283 719	249 731
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	118 676	123 310
Sum	**3 011 467**	**2 839 480**

Note 2 - Andeler i driftssameie

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

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	48 800	15 198
Sum	**48 800**	**15 198**

Konto 3990 gjelder viderefakturering av kostnader.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	16 920	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	120 000	90 000
Sum	**136 920**	**102 690**

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

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

Informasjon om eiendommen:
Sameiet består av 57 seksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 144 b.nr 2112 i Oslo kommune. Tomtens areal er på 3720,5 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 7396605.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	52 919	49 608
6360 Annet renhold	516	0
6361 Fast renhold	136 602	125 718
6362 Skadedyrutryddelse	15 821	14 959
6364 Matteleie	23 705	22 314
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	8 350
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	20 444	15 491
6398 Felleskostnader sameie	147 508	147 508
Sum	**397 515**	**383 948**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS/lisens e-post	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 701	5 926
6552 Driftsmateriell	5 443	0
Sum	**13 144**	**5 926**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	28 499	250 269
6611 Vedlikehold heiser	40 100	169 572
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	25 806	23 697
6630 Egenandel forsikring	0	3 000
6641 Malerarbeider	435	269
Sum	**94 840**	**446 807**

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 786	645
Sum	**3 786**	**645**

Noter årsregnskap 2024 Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	953	1 003
7772 Omkostninger inkasso	210	0
7773 Omkostninger innkreving	2 470	732
7790 Andre kostnader	0	29
Sum	**3 633**	**1 764**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16364936412**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	7.20 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.09.2041
Opprinnelig lånebeløp:	4 320 000
Lånesaldo 01.01:	4 021 101
Avdrag i perioden:	116 658
Lånesaldo 31.12:	**3 904 444**
Saldo 5 år frem i tid:	3 178 019

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16364936412	7	114 326	800 282
	5	88 807	444 035
	4	84 724	338 896
	4	75 537	302 148
	1	59 205	59 205
	28	56 142	1 571 976
	4	52 059	208 236
	4	44 914	179 656

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 273 887	567 682	-2 706 205
Sum opptjent egenkapital	**-3 273 887**	**567 682**	**-2 706 205**
Sum egenkapital	**-3 273 887**	**567 682**	**-2 706 205**

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: URLM-NCXSN-FAH2B-0IE8Y-QRSKM-GEKL7

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Styreleder	Sobia Ghias (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Nadia Olsen Skorta (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Pajtim Aslani (sign.)	19.03.2025

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 11:55:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: URLM-NCXSN-FAH2B-0IE8Y-ORSKM-GEKL7

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

KPMG

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

Revisors oppgaver ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: URLM-NCXSN-FAH2B-0IE8Y-ORSKM-GEKL7

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Årsmelding 2024 - Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sobia Ghias
Styremedlem, Nadia Olsen Skorta
Styremedlem, Pajtim Aslani
Varamedlem, Stein Arne Andersen
Varamedlem, Stig Inge Størvold

Styret i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7396605. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Boligsameiet Harry Fettsvei 7 A mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Møterommet til Harry fetts vei 5.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stein Arne Andersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9

Antall fremlagte fullmakter:1

Totalt:10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Pajtim Aslani ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023.
Pajtim stiller til gjenvalg.

Nadia Olsen Skorta har solgt sin bolig og flytter i juni. Hun ønsker derfor ikke lenger å sitte i styret.
På valg for ett år.

Vedtak:
Valgt ble: Pajtim Aslani for 2 år.
Valgt ble: Nhat Minh Nguyen for 1 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Stein Arne Andersen og Stig Inge Størvold ble begge valgt som varamedlemmer for ett år i 2024.
Begge er på valg.

Vedtak:

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

Signatur møteleder: Rune Fredriksen /s/
Signatur protokollvitne: Stein Arne Andersen /s/

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

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

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

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

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

Trivselsregler for Boligsameiet Harry Fetts vei 7.

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

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

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

   Vanlig husholdningsavfall og papir skal legges i søppelbeholdere i søppelrommet.

   Eier av leiligheten kan bli holdt økonomisk ansvarlig"

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

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

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

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

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

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

§4
VEDLIKEHOLD

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

Vedtekter for eierseksjonssameiet
Harry Fetts vei 7 A

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

§1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

§2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

Sameiet plikter å delta i veilaget Harry Fettsvei.

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

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

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

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

Utleie og salg av garasjeplasser utenfor sameiet er ikke tillatt.

§3
FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

§9
OM STYREMØTET

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

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

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

§10
ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles

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

§12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§5
VEDLIKEHOLDSFOND

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

§6
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

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

§7
STYRET

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

§8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

MISLIGHOLD

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

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

§17
FRAVIKELSE

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

§18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan på årsmøte delta i en avstemning om

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

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

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

§21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22.
KAMERA – OG VIDEOOVERVÅKING AV SAMEIETS FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

§13
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

§14
REVISJON OG REGNSKAP

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

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

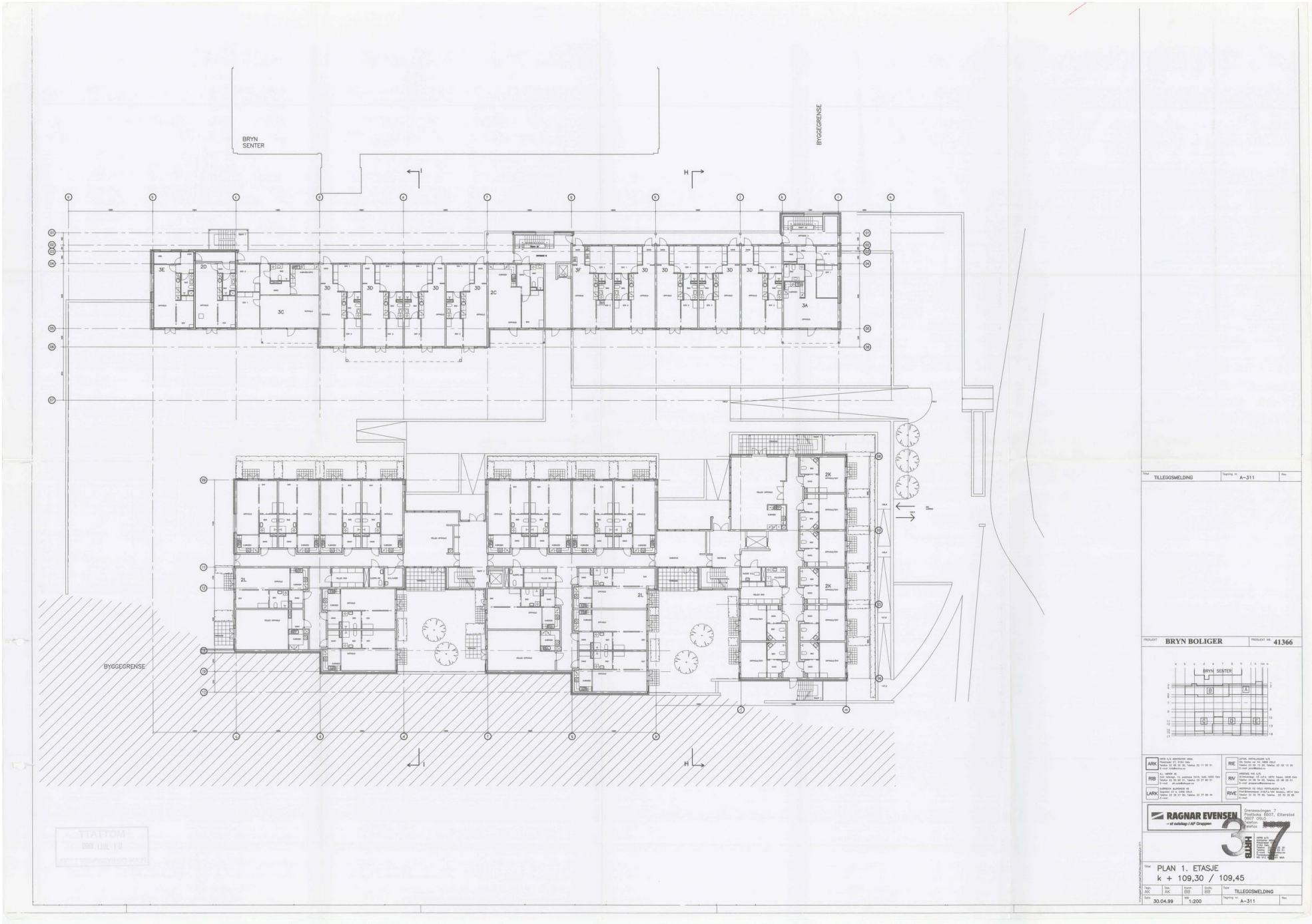
§15
FORRETNINGSFØRER

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

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

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

§16



TILLEGGSMELDING | Tegning nr. A-311 | Rev.

PROSJEKT BRYN BOLIGER | PROSJEKT NR. 41366

ARK HRTB A/S ARKITEKTER MNAL Filipstad 67, 0164 Oslo Telefon 22 99 22 95, Telefax 22 11 50 01 E-mail: hrtb@hrtb.no

RIB Multiconsult AS Postboks 265, Skøyen, 0213 Oslo Telefon 22 59 90 01, Telefax 22 27 90 01 E-mail: ab.oslo@multiconsult.no

LARK Sagstuen AS Kirkeveien 61 B, 0364 OSLO Telefon 22 06 57 60, Telefax 22 37 86 44 E-mail:

RIE LOTAL INSTALLASJON A/S Ole Deviks vei 43, 0666 OSLO Telefon 23 05 13 20, Telefax 22 05 13 20 E-mail: post@lotal.no

RIV Ingeniør Arne Kvalen AS Postboks 34 B, Lilo, 1870 Ørsyn, 0808 Oslo Telefon 21 08 04 80, Telefax 22 08 40 01 E-mail: grupper@ingenior-kvalen.no

RVE Multiconsult AS Postboks 265, Skøyen, 0213 Oslo Telefon 22 59 90 01, Telefax 22 27 90 01 E-mail:

RAGNAR EVENSEN – et selskap i AF Gruppen
Grensesvingen 7
Postboks 6607, Etterstad
0607 OSLO
Telefon
Telefax

HRTB 37

Tittel PLAN 1. ETASJE
k + 109,30 / 109,45

Tegn. AK | Dok. AK | Kontr. BB | Godkj. BB | Type TILLEGGSMELDING

Dato 30.04.99 | Målestokk 1:200 | Tegning nr. A-311 | Rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad

0607 OSLO

Dato: 04 OKT. 2000

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet vil ikke bli foretatt på dette tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Ragnar Evensen AS
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 21 OKT. 2000

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Befaring på stedet ikke foretatt på dette tidspunkt.

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Ragnar Evensen AS AF
Postboks 6607 Etterstad
0607 OSLO

Dato: 04 JULI 2001

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

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

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

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

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Avd.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Thea Augustson - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ARNE ÅSLI, HARRY FETTS VEI 7 A, 0667 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RØKKE EIENDOM AS
Borgenveien 14C
0370 OSLO

Dato: 15.05.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201801300-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Thea Augustson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HARRY FETTS VEI 7A	Eiendom:	144/2112/0/0
Tiltakshaver:	ARNE ÅSLI	Adresse:	HARRY FETTS VEI 7 A, 0667 OSLO
Søker:	RØKKE EIENDOM AS	Adresse:	Borgenveien 14C, 0370 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Harry Fetts vei 7 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av terrasse, mottatt 13.05.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201801300			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Se eiendom			1/4
Fasader			4/2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

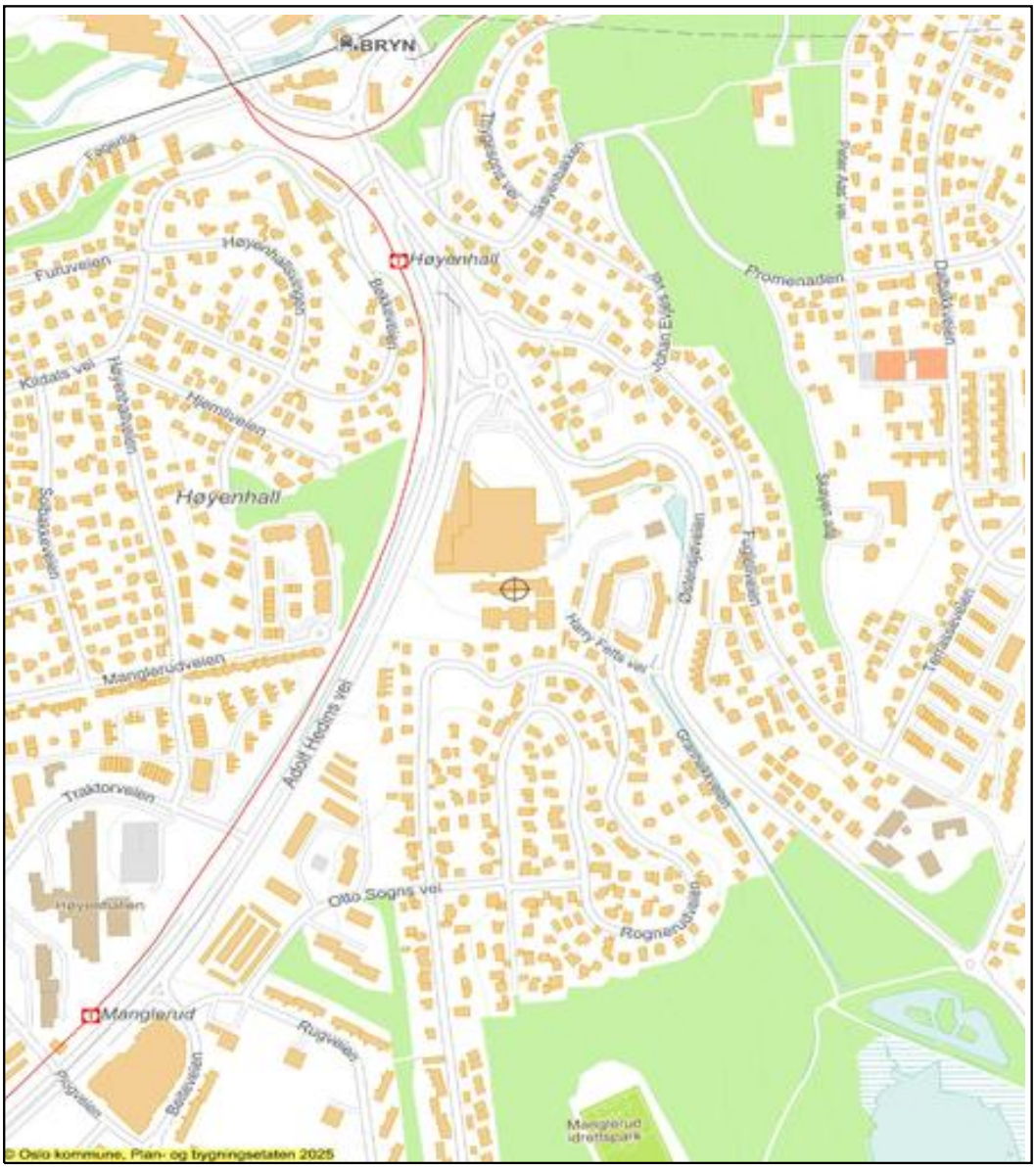
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



Harry Fetts vei 7 A Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 09.01.2026

Oversiktskart

Adr.:	Harry Fetts vei 7 A	Bydel :	ØSTENSJØ
Gnr bnr :	144 / 2112	Skolekrets (2020/2021):	Manglerud



Dato: 09.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kim Gjelseth
HARRY FETTS VEI 7A

Dato: 09.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524759
8925166

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.144 BNR. 211

Vi viser til bestilling av 20260109 for HARRY FETTS VEI 7A.

GNR. 144 BNR. 2112

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.10.2000.

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

3723 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

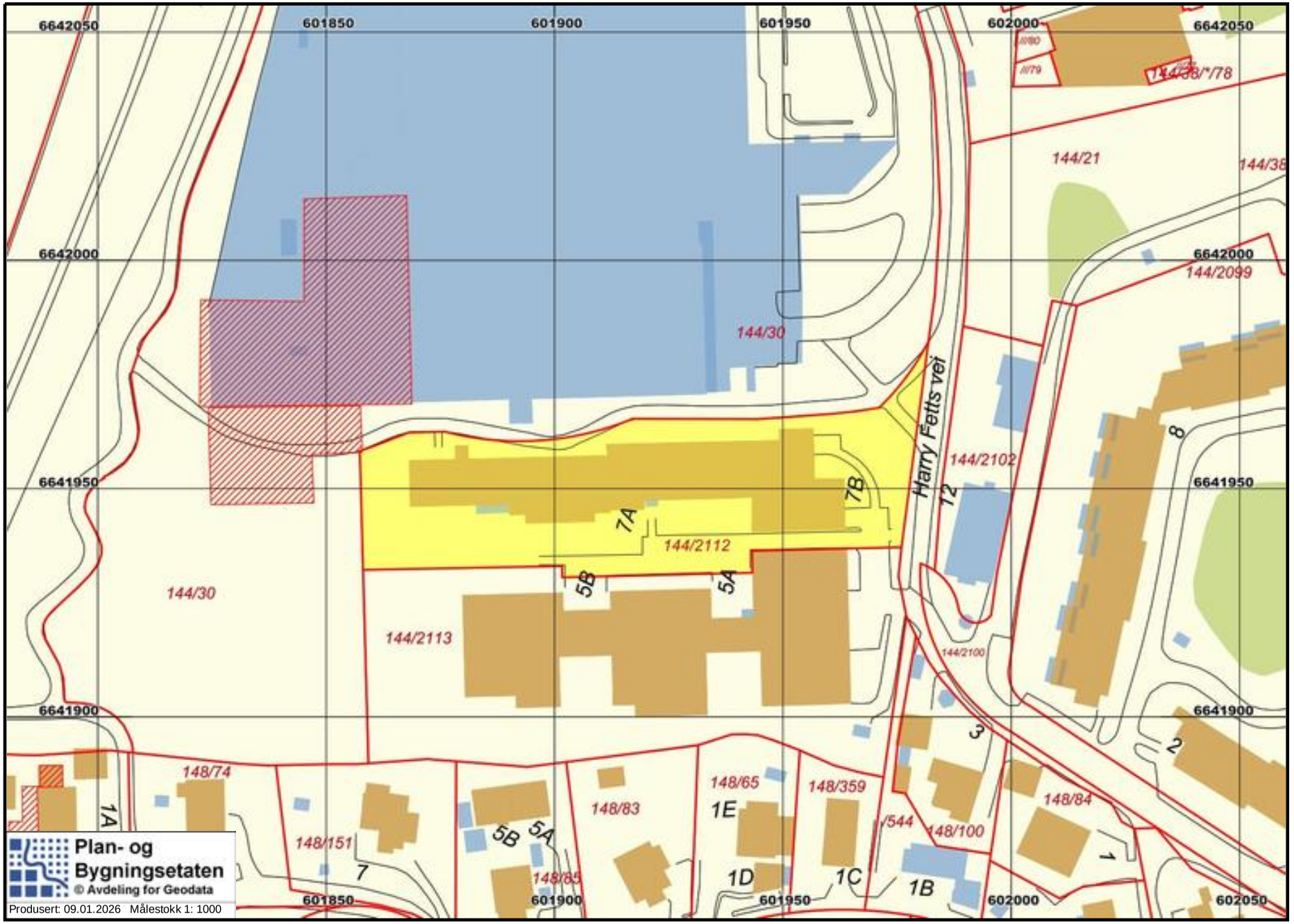
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6642050
601850
601900
601950
602000
6642050
144/21
144/30
6642000
144/2099
144/2102
Harry Fetts vei
12
8
7B
7A
144/2112
5B
5A
144/30
144/2113
6641950
144/2100
6641900
3
2
148/74
1A
148/151
7
148/83
148/65
1E
148/359
148/84
148/100
1
1D
1C
1B
601850
601900
601950
602000
602050
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.01.2026 Målestokk 1: 1000

Returneres etter tinglysing til

Røisland & Co
P.b. 5141 Majorstua
0302 Oslo
Tlf.: 22 95 55 70

TINGLYST
DAGBOKNR.: 63391
27 OKT 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0667	OSLO	144	2112		~~1-57~~

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9 8 05 83015	Sektor Bryn Eiendom AS	

Doknr: 63391 Tinglyst: 27.10.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	74	BG	13	B	44	BG	25	B	55		37	B	112	B	49	B	112	B
2	B	55	BG	14	B	51	BG	26	B	87	B	38	B	87	B	50	B	87	B
3	B	55	BG	15	B	74	B	27	B	44		39	B	44		51	B	44	
4	B	55	BG	16	B	55		28	B	51		40	B	51		52	B	51	
5	B	55	BG	17	B	55		29	B	74	B	41	B	74	B	53	B	112	B
6	B	55	BG	18	B	55		30	B	55		42	B	55		54	B	83	B
7	B	58	BG	19	B	55		31	B	55		43	B	55		55	B	112	B
8	B	55	BG	20	B	55		32	B	55		44	B	55		56	B	112	B
9	B	55	BG	21	B	83	B	33	B	55		45	B	55		57	B	87	B
10	B	55	BG	22	B	55		34	B	55		46	B	55		58			
11	B	55	BG	23	B	55		35	B	83	B	47	B	83	B	59			
12	B	87	BG	24	B	55		36	B	112	B	48	B	112	B	60			

Sum tellere: 3825 = nevner: 3825

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
15/10-00	SEKTOR BRYN EIENDOM AS Mikkel A. Røisland Statsaut. eiendomsmegler Hr. FULLMAKT.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

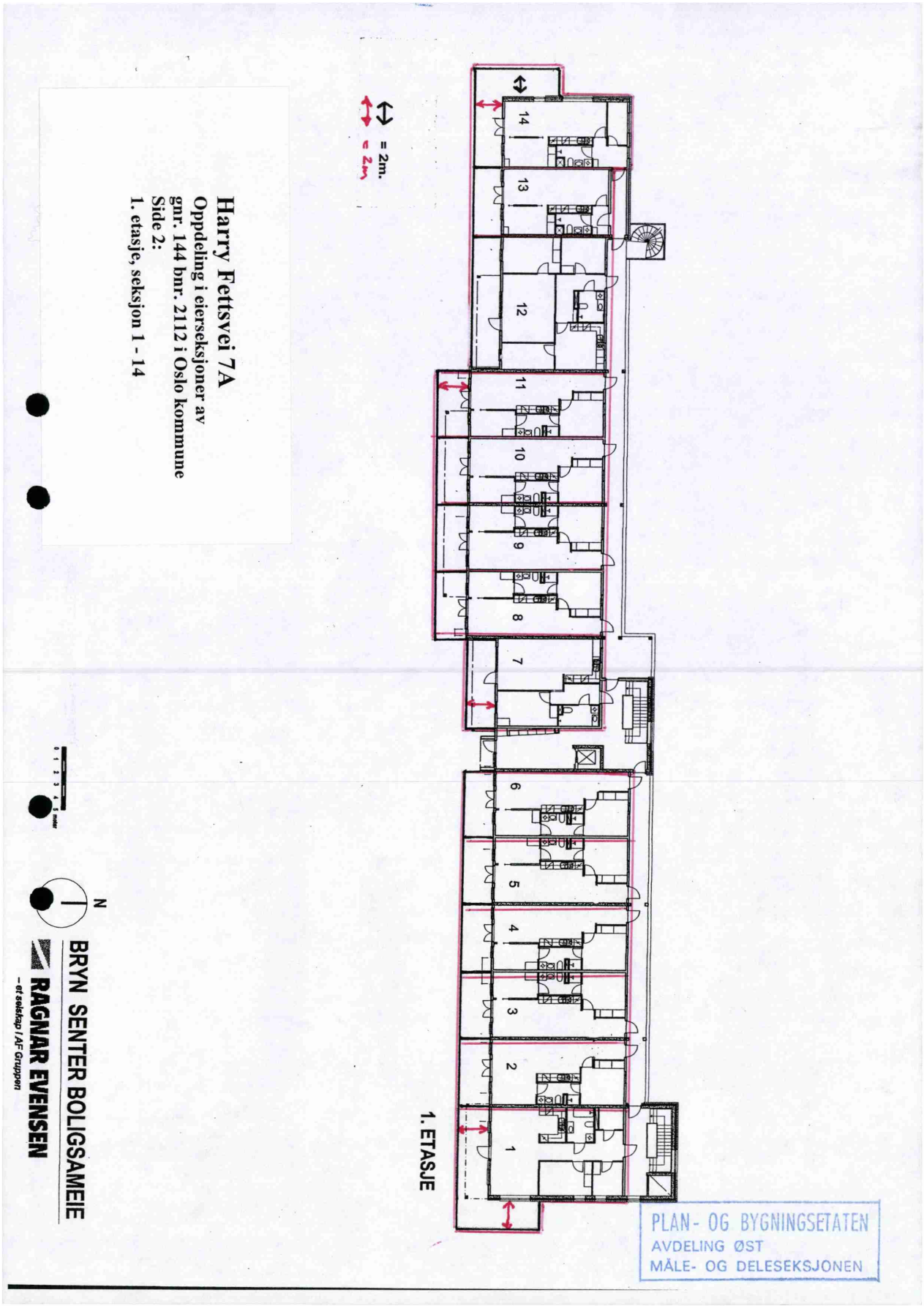
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
144	212			Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
26/10-2000	Beit Daniels PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

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


Harry Fettsvei 7A
Oppdeling i eierseksjoner av
gnr. 144 bnr. 2112 i Oslo kommune
Side 2:
1. etasje, seksjon 1 - 14
= 2m.
1. ETASJE
N
BRYN SENTER BOLIGSAMEIE
RAGNAR EVENSEN
– et selskap i AF Gruppen
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

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

Saksnr.: 1199906946

ERKLÆRING

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

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

2. FELLESAREAL , GNR. 444 BNR. 1.

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

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

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

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

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

Gårdsnummer	Bruksnummer
144	2112, 2113
444	1

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

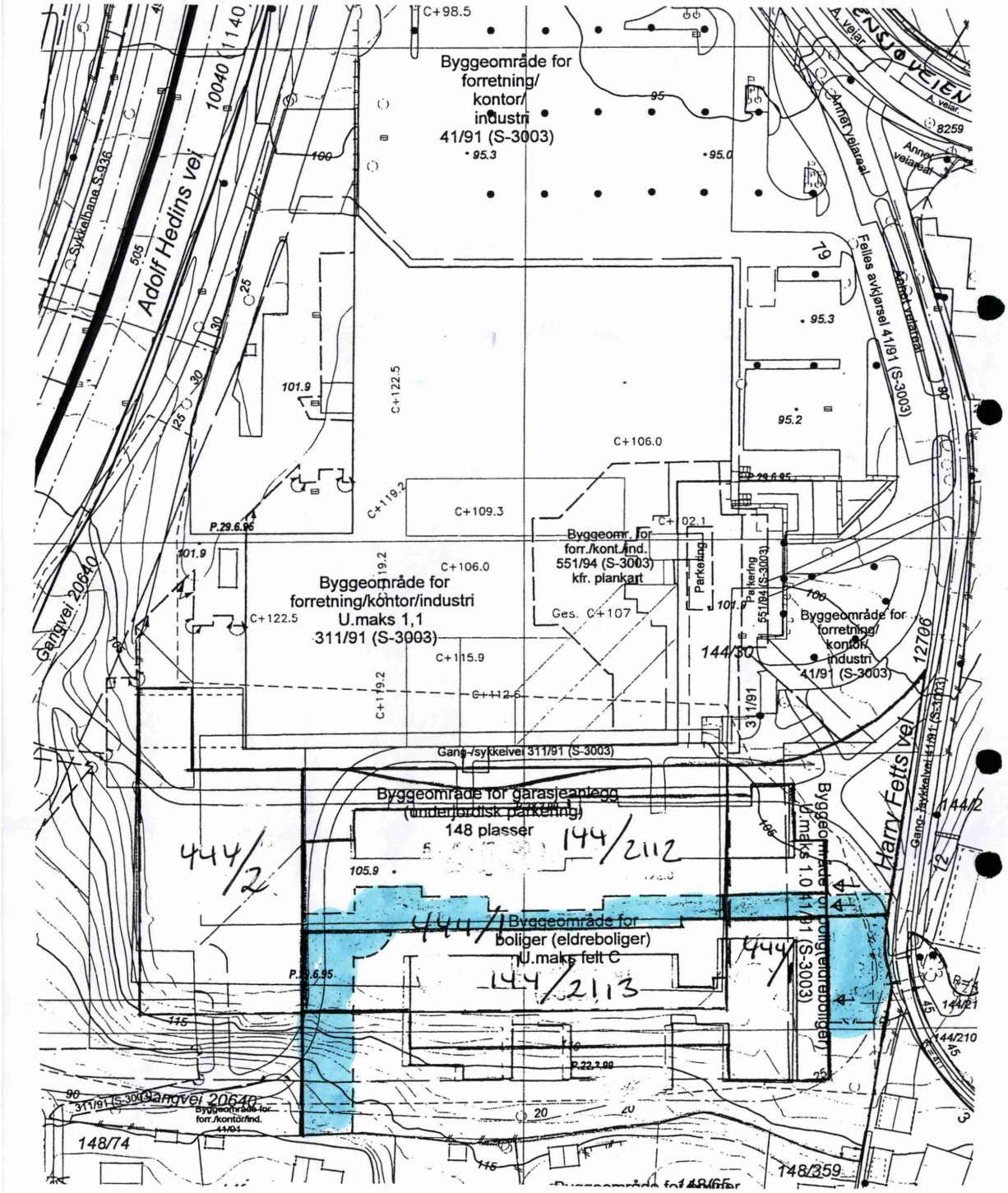
Underskrifter:

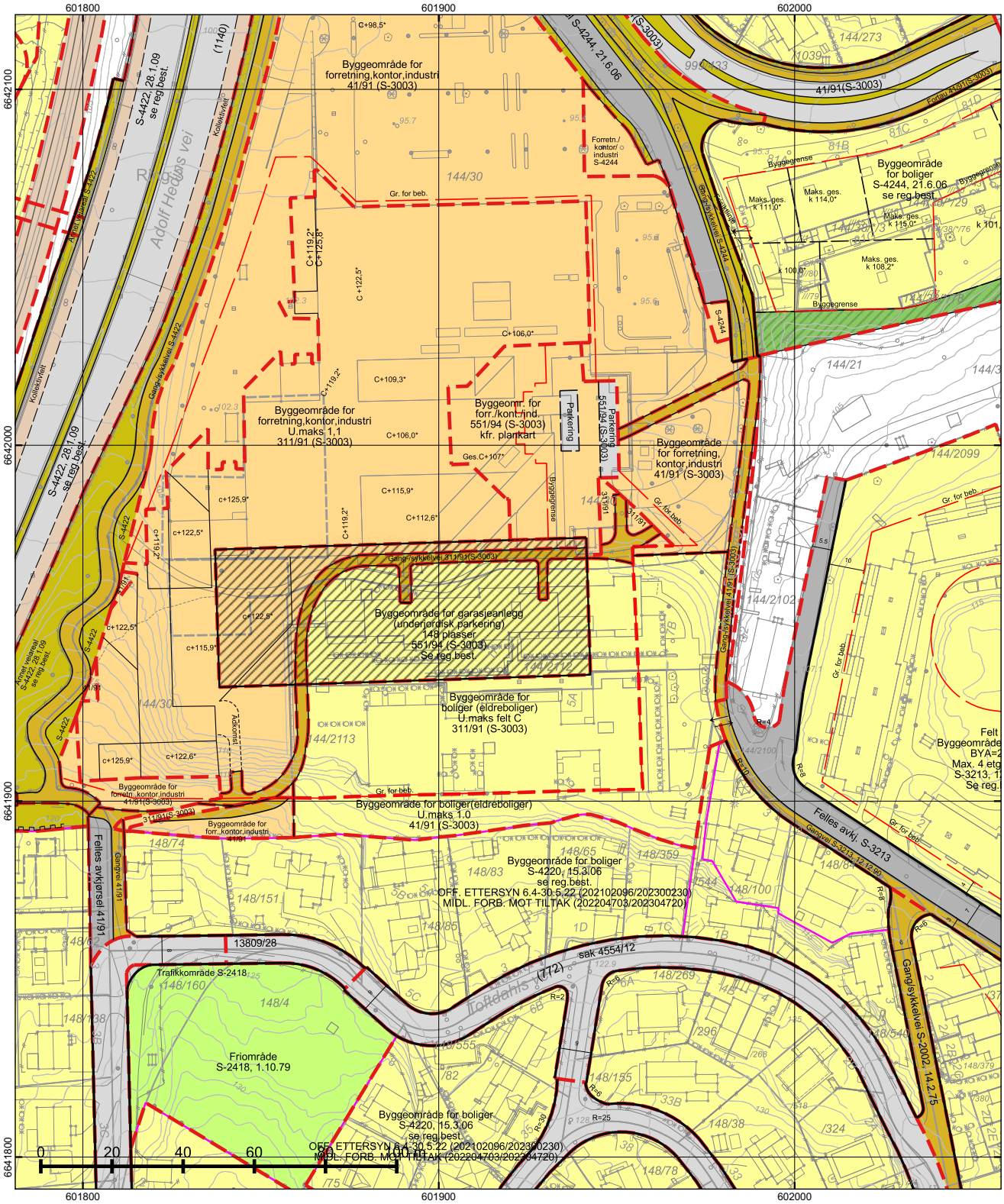
For eiend. 144/ 2112, 2113 og 444/1:

Lysaker 5/10-00 — 980 583 015

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

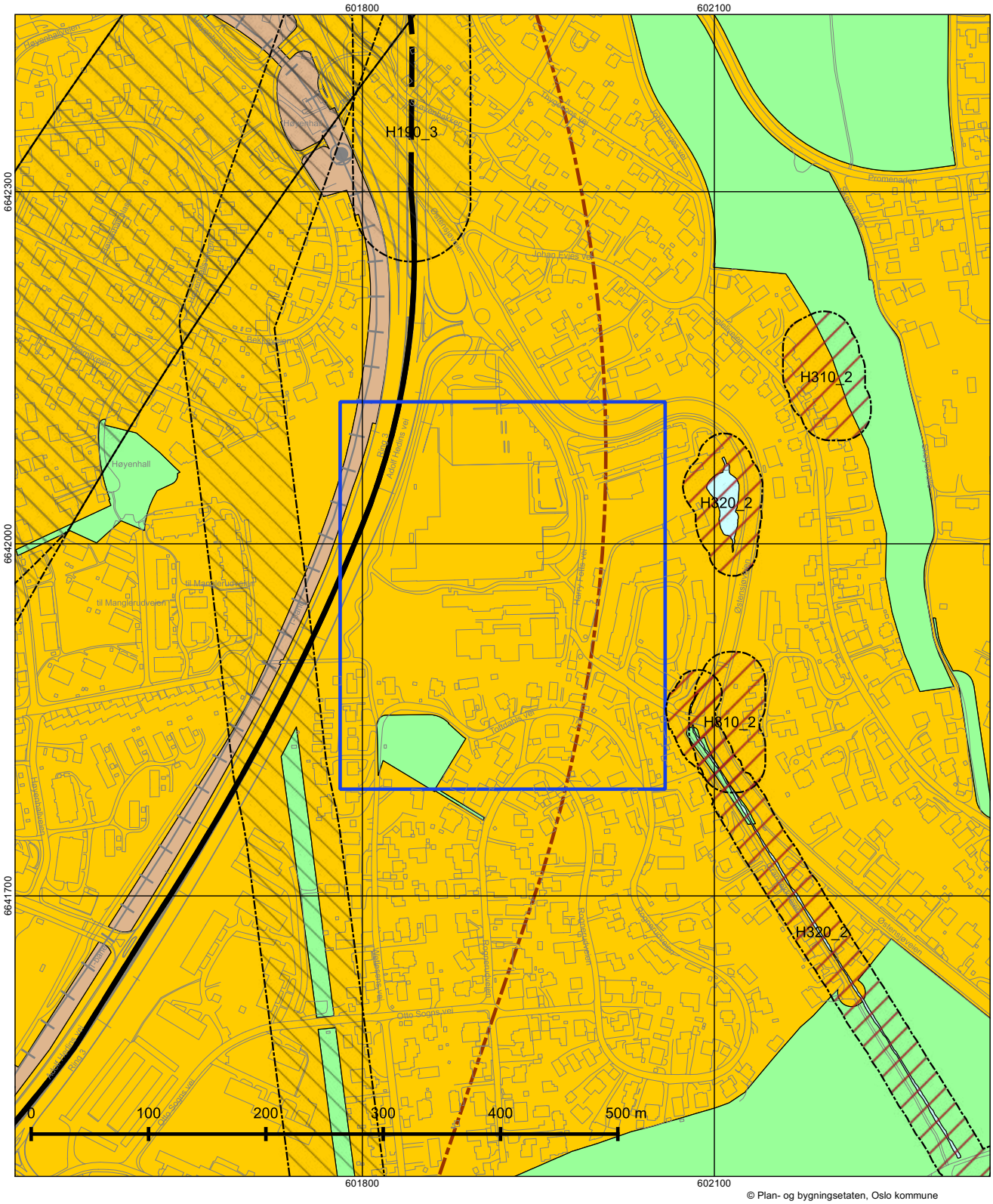
Paal Thoresen


Byggeområde for forretning/ kontor/ industri 41/91 (S-3003)
Adolf Hedins vei
Sykkelbane S-936
Gangvei 20640
Byggeområde for forretning/kontor/industri U.maks 1,1 311/91 (S-3003)
Byggeomr. for forr./kont./ind. 551/94 (S-3003) kfr. plankart
Parkering
Parkering 551/94 (S-3003)
Byggeområde for forretning/ kontor/ industri 41/91 (S-3003)
Felles avkjørsel 41/91 (S-3003)
Gang-/sykkelvei 311/91 (S-3003)
Byggeområde for garasjeanlegg (underjordisk parkering) 148 plasser
Byggeområde for boliger (eldreboliger) U.maks felt C
Byggeområde for boliger (eldreboliger) U.maks 1.0 311/91 (S-3003)
Harry Fetts vei
144/30
144/2112
144/2113
444/2
444/1
148/74
148/359
C+98.5
C+106.0
C+109.3
C+122.5
C+115.9
C+112.6
Ges. C+107


601800
601900
602000
6642100
6642000
6641900
6641800
Byggeområde for forretning,kontor,industri 41/91 (S-3003)
Byggeområde for forretning,kontor,industri U.maks 1,1 311/91 (S-3003)
Byggeområde for garasjeanlegg (underjordisk parkering) 148 plasser 551/94 (S-3003) Se reg.best.
Byggeområde for boliger (eldreboliger) U.maks felt C 311/91 (S-3003)
Byggeområde for boliger(eldreboliger) U.maks 1.0 41/91 (S-3003)
Byggeområde for boliger S-4220, 15.3.06 se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger S-4244, 21.6.06 se reg.best
Byggeområde for forretning, kontor,industri 41/91 (S-3003)
Byggeområde for forretn./kontor/industri S-4244
Byggeområde for forretn.,kontor,industri 41/91
Byggeområde for forretn. kontor,industri 41/91(S-3003)
Byggeområde for forr.,kontor,industri 41/91
Byggeområde for forretn./kontor/industri S-4244
Byggeområde for forretn./kontor/industri 41/91 (S-3003)
Byggeområde for forretn./kontor/industri 41/91 (S-3003)
Byggeområde for forretn./kontor/industri 41/91 (S-3003)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151503/86524759
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

31191

Mindre vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan og bebyggelsesplan med bestemmelser for gnr.144 bnr.30 m.fl.

Vedtaksdato: 29.10.1991
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 199150683
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: kfr.vedt.41/91
Knytning(er) mot andre planer: S-3003

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HARRY FETTS VEI, GNR. 144,BNR. 30, BRYN STORMARKED.
Endringer markert med fet og kursiv skrift.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for forretning/kontor/industri
- Byggeområde for bolig (eldreboliger)
- Offentlig veg
- Offentlig gang-/sykkelveg
- Annet veiareal
- Felles avkjørsel

§ 3. ***For byggeområdene gjelder:***
Områdene kan bebygges med en samlet maksimal utnyttelsesgrad U = 1,1. Av denne utnyttelsen skal enkeltformålene (næring) maksimalt utgjøre (brutto gulvflate):
Forretning 12 500 m²
Overdekket torg 2 500 m²
Kontor 21 500 m²
Industri (ink. lager) 10 000 m² vest, syd og øst.

Boligdelen skal utnyttes til eldreboliger med utnyttelse som minimum utgjør 10 000 m². Maksimale gesimshøyder for byggeområdenes forskjellige deler er angitt på plankartet. De viste forhagebeltene skal holdes fri for bebyggelse og gis et parkmessig preg.

Utbygging av området kan skje i etapper etter følgende prinsipp:

1. Byggetrinn
Inntil 12.500 m² gulvflate forretningsareal og 1.750 m² gulvflate overdekket torv. Inntil 650 P-plasser (maks 280 på terreng).
Forlengelse av avkjøringsrampe på Store Ringvei.
Opparbeidelse av rundkjøring i krysset Østensjøveien / Store Ringvei, samt felles avkjørsel koblet direkte til denne.
Midlertidig gangveiforbindelse fra fortau på Ringveien gjennom senterområdet til Harry Fetts vei / Østensjøveien.
Midlertidig gangveiforbindelse fra Wetlesens vei som tilknyttes videre forbindelse til Harry Fetts vei / Østensjøveien.
Opparbeidelse av forhagebelte samt beplantning med trær på P-plass.

2. byggetrinn (uendret)
- Inntil 22.000 m² gulvflate kontor-/forretningsareal (inkl. byggetrinn 1).
- Gangveiforbindelse fra Harry Fetts vei / Store Ringvei som tilknyttes videre forbindelse til Harry Fetts vei / Østensjøveien.

3. byggetrinn (uendret)
- Full utbygging av kontor-/forretningsdel.
- Bygging av gang- / sykkelveibro mellom Manglerudveien og senterområdet samt tilknytning av denne til allerede opparbeidet gang-/sykkelveinett.

Det kan ikke gis byggetillatelse for neste byggetrinn så lenge de foreskrevne tiltak h.h.t. offentlig og internt kommunikasjonsnett, grøntanlegg m.v. ikke er gjennomført for foregående byggetrinn.

Terreng skal istandsettes etter hver avsluttet utbyggingsetappe. Terrenginngrep av midlertidig karakter mellom to byggetrinn kan tillates av bygningsrådet dersom det ved hjelp av beplantninger eller på annen måte lar seg gjøre å gi inngrepet en akseptabel fjernvirkning.

§ 4. Gjeldende parkeringsnormer for Oslo skal følges. For forretnings- /kontor- /industridelen skal minimum 40% av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse / terreng. Maks. 280 plasser tillates anlagt på terreng. All parkering skal være felles for forretnings- /kontor- /industridelen av bebyggelsen.
For boligdelen skal minimum 80 % av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse / terreng.

§ 5. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført senest ved innflytting.
Støybeskyttelsestiltak i fasaden mot Store Ringvei for kontorene skal foreligge ved byggemelding.

§ 6. Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hele området ferdig utbygget.

§ 7. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 26.1 og 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, oppholdsareal, parkering og beplantning. Mellom boliger og parkeringsplass mot nord skal det plantes en dobbel rekke med høye løvtrær.

§ 8. Terreng ved rundkjøring og ramper skal istandsettes og beplantes.

Forhagebelte som vist i planen skal holdes fri for bebyggelse, parkering, utelagring etc., og gis en parkmessig opparbeidelse. Mot Store Ringvei skal forhage / annet veiareal beplantes med min. 5 m høye trær. Parkeringsplassen mellom bebyggelsen og rundkjøringen i Østensjøveien skal beplantes med trerekker slik at flatevirkningen av plassen reduseres.

§ 9. Felles avkjørsel nr.1 er felles for forretnings- /kontor- /industridelen på gnr. 144, bnr. 30 og gnr. 144, bnr. 38. Eksisterende og fremtidig atkomst til bnr. 38 kan krysse gang-/sykkelvei i nødvendig utstrekning.
Felles avkjørsel nr.2 er felles for gnr. 148, bnr. 62 og gnr. 148, bnr. 64.

§ 10. ***(tidl. § 11)***
Eldreboligene skal byggemeldes samtidig med kontor- / industri- / forretningsdelen i 3. byggetrinn.
Brukstillatelse for kontor- / industri- / forretningsdelen kan tidligst gis når boligdelen er reist.

Oslo

55194

Bryn Stormarked - Østensjøveien 79. Mindre vesentlig endring av regulerings- og bebyggelsesplan for gnr 144 bnr. 30.

Vedtaksdato: 01.12.1994
Vedtatt av: Byutviklingskomiteen
Vedtaksdokumenter: 199304224
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3003

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3003 MED ENDRINGER FOR GNR. 144,BNR. 30, BRYN STORMARKED.

Endringer er skrevet med uthevet skrift.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for forretning/kontor/industri
- Byggeområde for boliger (eldreboliger)
- Offentlig veg
- Offentlig gang-/ sykkelveg
- Annet veiareal
- Felles avkjørsel

§ 3. For byggeområdene gjelder:
Områdene kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad, U = 1,1. Av denne utnyttelsen skal enkeltformålene (næring) maksimalt utgjøre (brutto gulvflate):

Forretning inkl. overdekket torg (fellesareal) 14 625 m²

Kontor 21 500 m² Industri (inkl. lager) 10 000 m²
Vest, syd og øst

Boligdelen skal utnyttes til boliger med utnyttelse som minimum utgjør 10 000 m². Maksimale gesimshøyder for byggeområdets forskjellige deler er angitt på plankartet. De viste forhagebeltene skal holdes fri for bebyggelse og gis et parkmessig preg.

Utbygging av området kan skje i etapper etter følgende prinsipp:

1.byggetrinn:
Inntil **12 560 m²** gulvflate forretningsareal, **2 065 m²** overdekket torg, **kontor ink. postkontor 505 m²**.
Inntil **775** P-plasser (maks **255** på terreng).
Ved utbygging av underjordisk garasjeanlegg må det ved dimensjonering og søyleplassering legges til rette for senere utbygging av godkjente boliger.
Forlengelse av avkjøringsrampe på Store Ringvei.
Opparbeidelse av rundkjøring i krysset Østensjøveien/Store Ringvei, samt felles avkjørsel koblet direkte til denne. Midlertidig gangveiforbindelse fra fortau på Ringveien gjennom senterområdet til Harry Fetts vei/Østensjøveien.
Midlertidig gangveiforbindelse fra Wetlesens vei som tilknyttes videre forbindelse til Harry Fetts vei/ Østensjøveien.
Opparbeidelse av forhagebelte samt beplantning med trær på P-plass.
Gang-/sykkelveibro mellom Manglerudveien og senterområdet samt tilknytning av denne til allerede opparbeidet gang-/sykkelveinett **skal bygges i 1. byggetrinn**.

2.byggetrinn:
Inntil 22000 m² gulvflate kontor-/ forretningsareal (inkl. byggetrinn 1).
Gangveiforbindelse fra Wetlesens vei/ Store Ringvei som tilknyttes videre forbindelse til Harry Fetts vei/ Østensjøveien.

3.byggetrinn:
Full utbygging av **kontordel**.
Boligdelen.
Terreng skal istandsettes etter hver avsluttet utbyggingsetappe. Terrenginngrep av midlertidig karakter mellom to byggetrinn kan tillates av bygningsrådet dersom det ved hjelp av beplantninger eller på annen måte lar seg gjøre å gi inngrepet en akseptabel fjernvirkning.

§ 4. Gjeldende parkeringsnormer for Oslo skal følges.
For forretnings-/kontor-/ industridelen skal minimum 40% av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse/terreng. Maks 255 plasser tillates anlagt på terreng. All parkering skal være felles for

forretnings-/kontor-/ industridelen av bebyggelsen.
For boligdelen skal minimum 80% av av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse/terreng.

§ 5. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført senest ved innflytting.
Støybeskyttelsestiltak i fasaden mot Store Ringvei for kontorene skal foreligge ved byggemelding.

§ 6. Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hele området ferdig utbygget.

§ 7. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 26.1 og 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, oppholdsareal, parkering og beplantning. Mellom boliger og parkeringsplass mot nord skal det plantes en dobbel rekke med høye løvtrær.
Mot planens boligdel langs forretningsbyggets vestside skal det sikres nødvendig jorddybde for planting av en sammenhengende dobbel trerekke med lønn, lind eller tilsvarende. Ved søknad om byggetillatelse skal det dokumenteres at trærne sikres vekstvilkår som vil gi normal kroneutvikling. Trærne skal plantes før det gis brukstillatelse.

§ 8. Terreng ved rundkjøring og ramper skal istandsettes og beplantes.
Forhagebeltet som vist i planen skal holdes fri for bebyggelse, parkering, utelagring etc. og gis en parkmessig opparbeidelse. Mot Store Ringvei skal forhage/ annet veiareal beplantes med min. 5 m høye trær. Parkeringsplassen mellom bebyggelsen og rundkjøringen i Østensjøveien skal beplantes med trerekker slik at flatevirkningen av plassen reduseres.

§ 9. Felles avkjørsel nr.1 er felles for forretnings-/ kontor-/ industridelen på gnr. 144, bnr. 30 og gnr. 144, bnr. 38. Eksisterende og framtidig atkomst til bnr.38 kan krysse gang-/sykkelvei i nødvendig utstrekning.
Felles avkjørsel nr.2 er felles for gnr.148, bnr. 62 og gnr.148, bnr.64.

§ 10. Boligene skal byggemeldes samtidig med kontor-/industridelen i 3. byggetrinn. Brukstillatelse for kontor-/ industri-/ forretningsdelen kan tidligst gis når boligene er reist.
1. byggetrinn:

§ 11. Støttemurer og bygde konstruksjoner i betong skal forblendes med tegl eller naturstein, eller på annen måte ha en overflate, farge og struktur med tilsvarende kvalitet m.h.t. utseende og holdbarhet.

§ 12. Før det kan gis byggetillatelse for utvidelse av 1. byggetrinn må de foreskrevne tiltak m.h.t. offentlig og internt kommunikasjonsnett for det opprinnelige 1. byggetrinn være gjennomført.

§ 13. Sammen med byggemelding for garasjeanlegget skal det innsendes ny utomhusplan som viser bedret kjøremønster i henhold til trafikkanalyse utført av Scandiaplan, datert 7.juli 1994.

Oslo

4191

Bryn stormarked. Forslag til bebyggelsesplan samt mindre vesentlig endring av reguleringsplan og bestemmelser for gnr.144 bnr.30 m.fl.

Vedtaksdato: 19.02.1991
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 199050298
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3003

Dokumentet består av 3 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

Se også endringer i sak 551/94

REGULERINGSBESTEMMELSER M. FORESLÅTTE ENDRINGER FOR GNR. 144,BNR. 30, BRYN STORMARKED.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for forretning/kontor/industri
- Byggeområde for boliger (eldreboliger)
- Byggeområde for bolig/kontor, lager
- Offentlig veg
- Offentlig gang-/sykkelveg
- Annet veiareal
- Felles avkjørsel

§ 3. For byggeområdene gjelder:
Områdene kan bebygges med en maksimal utnyttelsesgrad, U = 1,1. Av denne utnyttelsen skal enkeltformålene (næring) maksimalt utgjøre (brutto gulvflate):
Forretning 12 500 m²
Overdekket torg 2 500 m²
Kontor 21 500 m²
Industri (inkl. lager) 10 000 m² vest, syd og øst.

Boligdelen skal utnyttes til eldreboliger med utnyttelse som minimum utgjør 10 000 m2. Maksimale gesimshøyder for byggeområdets forskjellige deler er angitt på plankartet. De viste forhagebeltene skal holdes fri for bebyggelse og gis et parkmessig preg.

Utbygging av området kan skje i etapper etter følgende prinsipp:
1.byggetrinn:
- Inntil **13 500 m²** gulvflate kontor-/forretningsareal
- Inntil **650** P-plasser (maks **280** på terreng).
- Forlengelse av avkjøringsrampe på Store Ringvei.
- Opparbeidelse av rundkjøring i krysset Østensjøveien/Store Ringvei, samt felles avkjørsel koblet direkte til denne.
- Midlertidig gangveiforbindelse fra fortau på Ringveien gjennom senterområdet til Harry Fetts vei/Østensjøveien.
- Opparbeidelse av forhagebelte samt beplantning med trær på P-plass.

2.byggetrinn:
- Inntil 22000 m² gulvflate kontor-/ forretningsareal (inkl. byggetrinn 1).
- Gangveiforbindelse fra Wetlesens vei/ Store Ringvei som tilknyttes videre forbindelse til Harry Fetts vei/ Østensjøveien.

3.byggetrinn:
- Full utbygging av kontor- / forretningsdel.
- Bygging av gang-/sykkelveibro mellom Manglerudveien og senterområdet samt tilknytning av denne til allerede opparbeidet gang-/sykkelveinett.
- Boligdelen.

Det kan ikke gis byggetillatelse for neste byggetrinn så lenge de foreskrevne tiltak m.h.t. offentlig og internt kommunikasjonsnett, grøntanlegg m.v. ikke er gjennomført for foregående byggetrinn.

Terreng skal istandsettes etter hver avsluttet utbyggingsetappe. Terrenginngrep av midlertidig karakter mellom to byggetrinn kan tillates av bygningsrådet dersom det ved hjelp av beplantninger eller på annen måte lar seg gjøre å gi inngrepene en akseptabel fjernvirkning.

§ 4. Gjeldende parkeringsnormer for Oslo skal følges. For forretnings-/kontor-/industridelen skal minimum 40 % av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse / terreng. Maks. 280 plasser tillates anlagt på terreng. All parkering skal være felles for forretnings-/kontor-/industridelen av bebyggelsen.

For boligdelen skal minimum 80% av biloppstillingsplassene legges under bebyggelse / terreng.

§ 5. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført senest ved innflytting.
Støybeskyttelsestiltak i fasaden mot Store Ringvei for kontorene skal foreligge ved byggemelding.

§ 6. Før byggemelding innsendes skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for hele området ferdig utbygget.

§ 7. Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomta (jfr. paragraf 26.1 og 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo). Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, oppholdsareal, parkering og beplantning.

§ 8. Terreng ved rundkjøring og ramper skal istandsettes og beplantes.

Forhagebeltet som vist i planen skal holdes fri for bebyggelse, parkering, utelagring etc. og gis en parkmessig opparbeidelse.
Mot Store Ringvei skal forhage/annet veiareal beplantes med min. 5 m høye trær. Parkeringsplassen mellom bebyggelsen og rundkjøringen i Østensjøveien skal beplantes med trerekker slik at flatevirkningen av plassen reduseres.

§ 9. Felles avkjørsel nr. 1 er felles for forretnings-/kontor-/industridelen på gnr. 144, bnr. 30 og gnr. 144, bnr. 38. Eksisterende og framtidig atkomst til bnr. 38 kan krysse gang-/sykkelvei i nødvendig utstrekning.
Felles avkjørsel nr. 2 er felles for gnr. 148, bnr. 62 og gnr. 148, bnr. 64.

§ 10. UTGÅR.

§ 11. Eldreboligene skal byggemeldes samtidig med kontor- / industri- / forretningsdelen i 3. byggetrinn. Brukstillatelse for kontor- / industri- / forretningsdelen kan tidligst gis når boligdelen er reist.

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Adresse	Harry Fetts vei 7A, 0667 OSLO
Dato for energimerking	25.01.2026
Merkenummer	Energiattest-2026-250110
Bygningskategori	Boligblokker
Bygningsnummer	81713294
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	2112
Seksjonsnummer	6
Bruksenhetsnummer	H0106



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår	2000
Bygningstype	Leilighet
Bruksareal	55,0 m²
Oppvarmet bruksareal	55,0 m²
Oppvarmet etasje	1
Bygningsmateriale	Betong
Oppvarming	Elektrisitet
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år: 140,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år: 140,01 kWh/m²	Totalt levert pr. år: 7 701 kWh

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Harry Fetts vei 7A

Nabolaget Rognerud - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	12 min 0.7 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	12 min 1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	18 min 1.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 4.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 4.8 km

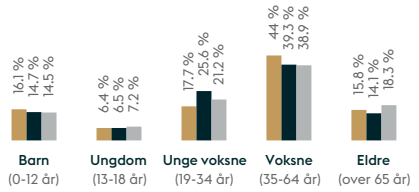
Offentlig transport

Rognerud Linje 3N, 78A, 78B	3 min 0.2 km
Høyenhall Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	14 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 5.9 km

Barnehager

Christinedal kunst- og kulturb... 60 barn	3 min 0.3 km
Solfridbakken barnehage (1-5 å... 70 barn	12 min 1 km
Husmannsplassen barnehage (1-5... 81 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Østensjø skole	11 min
Manglerud idrettspark	12 min
EVO Bryn	3 min
Manglerud bad	13 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

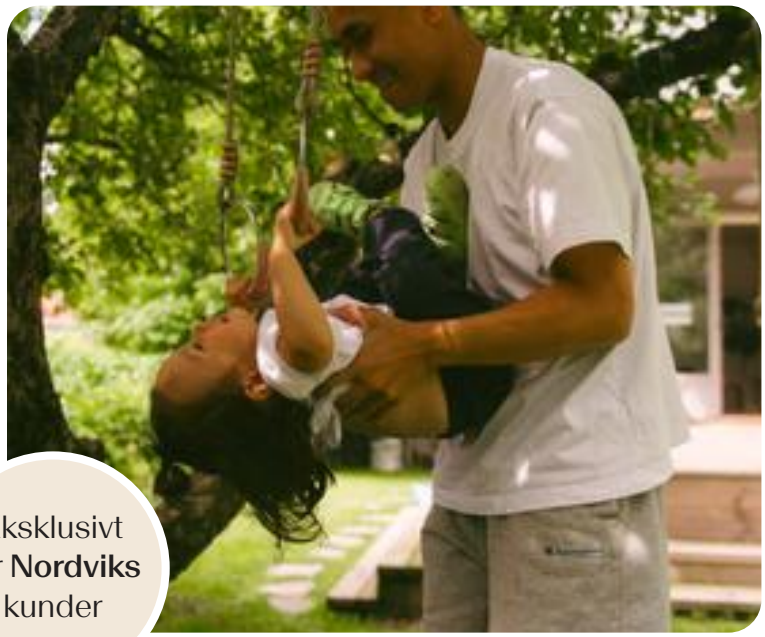


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

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

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

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

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

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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: 56-0008/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Harry Fetts vei 7A 0667 OSLO
Matrikkel: Gnr 144, bnr 2112, snr 6 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:

Kim Gjelseth

Eiendomsmegler / Partner
L12 Eiendomsmegling AS
k.gjelseth@nordvikbolig.no
934 97 997