PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

VEITVETVEIEN 6A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Veitvetveien 6 A, 0596 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 22
Andelsnummer 164

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1852 **Eiendomsverdi ref nr:** ML1291

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Tore Jan Fevang

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Hovedoppusset i 2009 med nytt bad, kjøkken, innerdører m.m.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Andelsleilighet - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Finert klassifisert entredør B30/35 db.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Overbygget innglasset balkong utenfor stue i betong med slitt tredekke.
Størrelse ca. 13 kvm.
El.stikk og utelys.
Normal værslittasje.
Det bemerkes eldre slitt markise samt glassene er noe slitt i mekanismen. (eier kiler opp glassene for ikke å klirre)

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderommet fra 2009 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Nytt bad i egen regi. Utført av AB Våtrom.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Ikeakjøkken fra 2009 med glatte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter koblet inn i felles avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, rør i rør og utenpåliggende krom.
Hovedstoppekran bak luke v/wc.
Det bemerkes at det ikke er funnet noe rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.
120 liters expressbereder i kjøkkenbenk fra 2009 med fast tilkobling og drenering.
Panelovner. Callinganlegg. Downlights. Innlagt fiber.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles festet opparbeidet tomt for borettslaget.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker samt flere røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

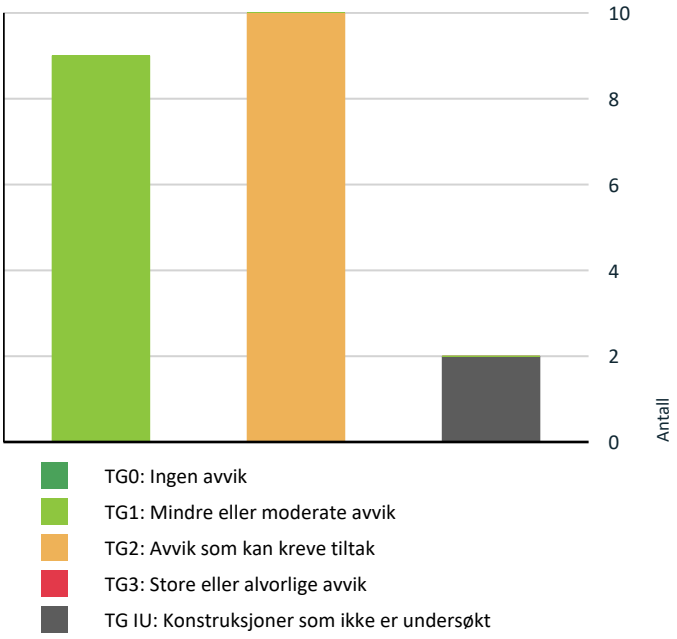
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny kjøkkenkran. Nye silikonfuger på badet samt kjøkkenbenk. Malt 2 vegger.
2025	Modernisering	Byttet dimmer i stue. Nytt vindu på kjøkken.
2024	Modernisering	Nye downlights på bad.
2020	Modernisering	Nye subbelister under dusjdører.
2018	Modernisering	Nytt dusjgarnityr. Ordnet opplegg for oppvaskmaskin, ny kurs ifm. vaskemaskin som ble satt inn i 2018.
2017	Modernisering	Skiftet gulv i stue og soverom. Malt alle flater i hele leiligheten samt nye lister.
2009	Ombygging	Ombygget.
2009	Modernisering	Stor oppussing. Nytt Ikeakjøkken. Nytt bad i egen regi. Utført av AB Våtrom. Downlights i stue og bad er tatt som egen innsats/vennetjeneste.
2000	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Finert klassifisert entredør B30/35 db.
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Overbygget innglasset balkong utenfor stue i betong med slitt tredekke.
Størrelse ca. 13 kvm.
El.stikk og utelys.
Normal værslittasje.
Det bemerkes eldre slitt markise samt glassene er noe slitt i mekanismen. (eier kiler opp glassene for ikke å klirre)

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gjelder generelt eldre laminatgulv. Gulv i stue og på soverommene er laminat lagt i 2017.
Bom/hullrom over et mindre område i entrefliser, ved soverom.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Modne for utskiftning.



Bruksslitt og skadet kjøkkengulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.



Bruksslittasje på dører

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Nytt bad i egen regi. Utført av AB Våtrom.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Skifte flis.



Sprekk i 2 gulv fliser

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Løs jordledning.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.



Sluk i dusjsone med med ufagmessig løsning

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet fra 2009 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikeakjøkken fra 2009 med glatte fronter, laminat benkeplate, fliser på vegg over benk, oppvaskkum og opplegg til oppvaskmaskin. Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter koblet inn i felles avtrekk.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilatorer i blokker skal vis ikke annet er opplyst monteres med kullfilter og ikke inn i fellesavtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, rør i rør og utenpåliggende krom.
Hovedstoppekran bak luke v/wc.
Det bemerkes at det ikke er funnet noe rørskap.

Tilstandsrapport



Hovedstoppekran bak luke v/wc.



Rør i rør i kjøkkenbenk



Røropplegg under servantskap

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft i vegg-og vindusventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

120 liters expressbereder i kjøkkenbenk fra 2009 med fast tilkobling og drenering.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Bereder i kjøkkenhjørne



Datasheet av bereder

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Panelovner. Callinganlegg. Downlights. Innlagt fiber.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Kun forelagt på arbeider under:
   1.Vedr. Downlight GU10 230V i stue: Byttet dimmer pga. Blinking. Anbefales og bytte/oppgradere anlegget da det kan være skulte koblinger i vegg eller tak !!
   2. Vedr. Veitvetveien 6A. Leil H.0401: Byttet gamle takspot til Isosafe led (3stk) på bad etter avtale.
   3. Opplegg til varmtvannsbereder.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.
Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuell besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.


Elskap, plassert i felles trappegang.


Kursoversikt

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker samt flere røykvarslere.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Balkongen er innglasset.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

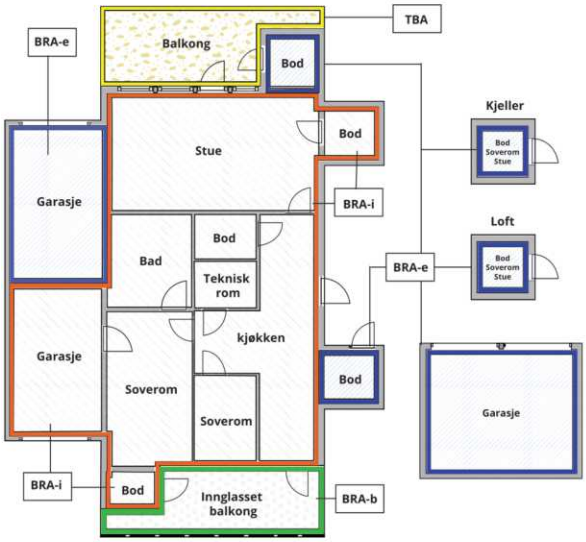
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	70		14	84	
Kjeller		5		5	
SUM	**70**	**5**	**14**		
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Innglasset balkong er ca.13 kvm. Inkludert vegg mot stue utgjør arealet ca 14 kvm og skal medregnes.

Takhøyde stue 247 cm.
2 panelte kjellerboder på 1,4 og 3,8 kvm. Merket 8

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Eirik Flesjå Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	89	22		0	18308.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Veitvetveien 6 A

Hjemmelshaver
Hubroveiens Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

Kommentar
Festet tomt v/Kirkedepart. /fra 01.01.52 / 99 år / reg. hvert 20. År. Øvrige festeopplysninger er ikke forelagt.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HUBROVEIENS BORETTSLAG	848739812	H0401	Nordberg Eiendomsforvaltning A/S	Olsen Eirik Flesjå, Espeland Karen Elise

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
164	50	5 450	965	*31.12.2025*	18 332	*31.12.2025*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles festet tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20777050			

Kommentar
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Eier	13.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	24.10.1958	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.06.1984	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	21.09.2020	Norges Takst AS	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.02.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Oslo Elektro - Service A/S	15.08.2025	Vedr. Downlight GU10 230V i stue: Byttet dimmer pga. Blinking. Anbefales og bytte/oppgradere anlegget da det kan være skulte koblinger i vegg eller tak !!	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Oslo Elektro - Service A/S	15.08.2024	Vedr. Veitvetveien 6A. Leil H.0401: Byttet gamle takspot til Isosafe led (3stk) på bad etter avtale.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Egner Elektro A/S	10.09.2018	Opplegg til varmtvannsbereder.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	
2	17.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ML1291

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40260036

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik Flesjå Olsen	Karen Elise Espeland

Gateadresse
Veitvetveien 6A

Poststed	Postnr
OSLO	0596

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i flis på badet.

Document reference: 40260036

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Badet pusset opp av tidligere eier i 2009. Membran, varmekabler og rørleggerarbeid ble utført av AB Våtrom AS. Flisene ble lagt på egeninnsats.
Arbeid utført av	AB Våtrom AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sluk og membran oppgradert av AB Våtrom

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sett noe sølvkre på bad. Noen små billeliknende dyr observert på kjøkken, i stue og på det ene soverommet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Spotter ble anlagt på bad, i gang og i stue på egeninnsats av tidligere eier. Nåværende eier har engasjert Oslo Elektro Service til å bytte spotter på badet i 2024, samt. sette inn ny dimmer på spottene i stue i 2025. Nåværende eier har også engasjert Egner Elektro i 2018 til å sette inn ny kurs ifm. at det ble lagt opp til oppvaskmaskin.
Arbeid utført av	Oslo Elektro Service AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260036

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40260036

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40260036

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Flesjå Olsen	b6af8df31eb4fcd4f700fb6a87031d7ef845e650	13.04.2026 17:55:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Elise Espeland	1eba1483f1a397abb7b576220c7432376170e0c0	15.04.2026 14:50:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40260036

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

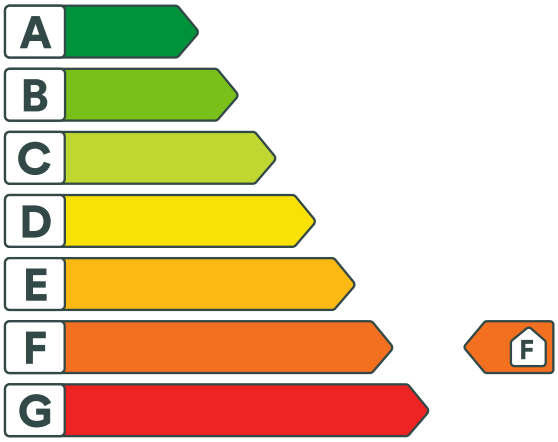
→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Veitvetveien 6A, 0596 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281834**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80224001**
Gårdsnummer **89**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



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 **1957**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **257,15 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **257,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 000 kWh**



Veitvetveien 6A, 0596 OSLO

Detaljering

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

Veitvetveien 6A, 0596 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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

Tiltak 15: 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 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Opplysninger fra Nordberg Eiendomsforvaltning AS, Erich Mogensønsvei 12, 0594 Oslo tlf. 22 646120
mail: post@nordberg-eiendom.no

Borettslag:	**Hubroveiens Borettslag - Org nr. 848 739 812**		**Gnr. 89 bnr. 22**
Adresse:	Veitvetveien 6 A	Leil.nr:	H0401
Eier:	Eirik Olsen & Karen Elise Espeland		
Husleie:	Kr 4.070,-		
Restanse:	Ajour pr. 28.02.2026		

Konto for betaling av restanse husleie: 1503.83.36786

Økning av fellesutgifter: **Felleskostnader er økt med 10 % fra 01.01.2026.**

Vi tar forbehold om at vi ikke har mottatt melding fra styret vedr. endringer av leie.

Andelsbrev nr:	164	Pålydende kr:	50
Andelsobl. nr.:	164	Pålydende kr:	5450

Borettslaget er innmeldt i Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: Pr. 31.12.2025 Se vedlegg - Hvis det er 2 eiere er det 2 vedlegg som må slås sammen.

Eierskiftegebyr: **kr 6 000 inkl. mva. - Faktura ettersendes.**

Megleropplysninger: **kr 4 000 inkl. mva - Faktura ettersendes.**

Byggeår:	1957
Dyrehold:	Må søke styret / se husordensregler.
Antall leiligheter:	187
Andre adresser:	Hubroveien 2-4-6 / Veitvetveien 2-4-6
Festeforhold:	Festet tomt v/Kirkedepart. /fra 01.01.52 / 99 år / reg. hvert 20. År
Forsikringsselskap:	Fremtind - polise 20777050
Styreleder:	Kjell Velde, Veitvetveien 6 D, 0596 Oslo
Vaktmester:	Tonny Alvad, tlf. 918 23 914
Forkjøpsrett:	Ingen forkjøpsrett - Ny eier godkjennes av styret. Melding sendes forretningsfører.
Varmt vann / fyring:	Nei / Elektrisk
P-plass / garasje:	Følger ikke leilighet. Kan leies. Kontakt vaktmester Tonny Alvad, 92018120.
IN-ordning:	Det er ikke IN-ordning i borettslaget.
Sikringsfond:	Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Vedlagt følger: innkalling/protokoll/regnskap/vedtekter/-
husordensregler/utskrift av vedlegg til selvangivelse / faktura.

Oslo, 23.02.2026

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00848739812

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Hubroveiens Borettslag
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Varsel om ny rente på lån nr. 8398.72.16207

Vi vil varsle om at renten på lånet endres. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank nylig endret styringsrenten. Dette reflekteres i pengemarkedsrentene (prisen banken må betale for penger i markedet), og dermed rentenivået for innlån.

Med virkning fra 22.10.25 vil nominell rente bli 5,250 % p.a.
Ny effektiv rente på lånet vil bli 5,390 % p.a.

Vedlagt følger ny nedbetalingsplan.

I forbindelse med renteendringer er vi pålagt av myndighetene å opplyse om retten til førtidig innfrielse av lånet uten ekstra kostnader.

Om det er spørsmål, er dere velkomne til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Bryn,
Østensjøveien 39-41, PB 6 309 ETTERSTAD 0604 OSLO

Dato 07.10.2025

Sidenr. 1 00848739812

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Hubroveiens Borettslag
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.16207

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 6.807.899,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,500 %
Ny rente fra 22.10.2025	5,250 %
Ny eff. rente 22.10.2025	5,390 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år
Innfrielsesdato	30.09.2042
Første forfall	30.10.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 51.441 frem til 22.10.2025
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	22.09.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
22.10.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,250 %		
22.10.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			50.527	(RENTER OG AVDRAG)	
30.10.2025	50.562	30.402	35		20.125	6.787.774
30.11.2025	50.562	30.266	35		20.261	6.767.513
30.12.2025	50.562	29.202	35		21.325	6.746.188
SUM 2025	151.686	89.870	105		61.711	6.746.188
30.01.2026	50.562	30.081	35		20.446	6.725.742
28.02.2026	50.562	28.055	35		22.472	6.703.270
30.03.2026	50.562	28.925	35		21.602	6.681.668
30.04.2026	50.562	29.793	35		20.734	6.660.934
30.05.2026	50.562	28.742	35		21.785	6.639.149
30.06.2026	50.562	29.603	35		20.924	6.618.225
30.07.2026	50.562	28.559	35		21.968	6.596.257
30.08.2026	50.562	29.412	35		21.115	6.575.142
30.09.2026	50.562	29.318	35		21.209	6.553.933
30.10.2026	50.562	28.280	35		22.247	6.531.686
30.11.2026	50.562	29.124	35		21.403	6.510.283
30.12.2026	50.562	28.093	35		22.434	6.487.849
SUM 2026	606.744	347.985	420		258.339	6.487.849
SUM 2027	606.744	334.090	420		272.234	6.215.615
SUM 2028	606.744	319.488	420		286.836	5.928.779
SUM 2029	606.744	304.017	420		302.307	5.626.472
SUM 2030	606.744	287.764	420		318.560	5.307.912
SUM 2031	606.744	270.631	420		335.693	4.972.219
SUM 2032	606.744	252.615	420		353.709	4.618.510
SUM 2033	606.744	233.549	420		372.775	4.245.735
SUM 2034	606.744	213.506	420		392.818	3.852.917
SUM 2035	606.744	192.378	420		413.946	3.438.971
SUM 2036	606.744	170.153	420		436.171	3.002.800
SUM 2037	606.744	146.655	420		459.669	2.543.131
SUM 2038	606.744	121.936	420		484.388	2.058.743
SUM 2039	606.744	95.885	420		510.439	1.548.304
SUM 2040	606.744	68.467	420		537.857	1.010.447
SUM 2041	606.744	39.505	420		566.819	443.628
SUM 2042	453.645	9.702	315		443.628	0
TOTAL	10.313.235	3.498.196	7.140		6.807.899	0

Viktige saker ved salg av leiligheter i Hubroveiens borettslag.

Dette skal følge med i leiligheten:

Hvit modem med tilkoblingsbokser til fiberkabel fra Canal Digital. (Montert på vegg)

Sort eller hvit boks fra Telenor (router) for trådløs internett.

Sort digitalboks fra CD med signaler til TV med mulighet for opptak av kanaler.

Antennekabel mellom hvit koblingsboks på vegg og digitalboks.

Nettverkskabel mellom hvit koblingsboks på vegg og router.

Nettverkskabel mellom router og digitalboks.

Strømkabler med trafo til de tre boksene. (Modem, router og digitalboks)

3 nøkler til inngangsdør/kjellerdør

2 nøkler til postkasse

4 kort for gjesteparkering

Eventuelt nøkler til 2 kjellerboder

Viktig å informere ny eier om at:

Eventuell innglassing av balkong er beboers ansvar og ikke borettslagets. Dette gjelder både gamle og nye innglassinger som må bekostes av beboer. De gjør ikke balkongen vanntett.

Vedtekter, husordensregler, søknader, avtaler og nyheter finnes i hjemmesiden til borettslaget på: www.hubroveien.com

Styret

Hubroveiens Borettslag

REGLEMENT FOR GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

1. Lagets garasje- og parkeringsplasser fordeles etter ansiennitet, regnet fra søknadens ankomst til vaktmester. Ved salg av leilighet følger ikke garasjen eller parkeringsplassen med.

2. Andelshavere som får tildelt garasje eller parkeringsplass, må selv eie eller disponere bil fra arbeidsgiver. Andelshavere som blir uten bil i tidsrom over **3 mndr. - tre måneder -, må gi fra seg plassen til den som står for tur iflg. ventelisten.**

3. Dersom vedkommende ikke anskaffer bil i løpet av **6 mndr. - seks måneder -,** får han ingen fortrinnsrett til å få garasje, men må søke styret på nytt og vil bli plassert nederst på ventelisten. Dersom en leilighet fremleies og eier har hatt garasje eller parkeringsplass før fremleie fant sted, vil eier få den første ledige garasje eller parkeringsplass etter selv å ha flyttet tilbake til laget.

4. Hver andelseier kan i utgangspunktet kun disponere 1-en garasje eller 1-en parkeringsplass. Disponerer andelseiers husstand mer enn en bil, kan det søkes om en parkeringsplass i tillegg til garasjeplass. Hvis det er ledige parkeringsplasser vil andelseier bli tildelt parkeringsplass.
Hvis andelseier har blitt tildelt både garasje og parkeringsplass eller 2 parkeringsplasser, skal en av disse leveres tilbake til borettslaget hvis det er mangel på parkeringsplasser.
Retten til garasje eller parkeringsplass gjelder altså 1- en plass eller 1-en garasje. Dette for å sørge for at hver andelseier kan tilbys 1-en plass i borettslaget.
Ansiennitetsprinsippet gjelder ved tildeling av ekstra parkeringsplass.

5. Fremleie eller utlån er ikke tillatt, (hverken av garasje- eller parkeringsplasser).

6. Andelshaverne **plikter å holde styret underrettet om forandringer.**

7. Garasje- og parkeringsplasser skal kùn brukes som bilplasser, ikke som verksted, opplagsplass o.l.

8. Andelshavere som har fått tildelt garasje- eller parkeringsplass må ikke sette sine biler andre steder på området. Det er ikke tillatt å parkere foran garasjene.

9. Gjesteparkeringskortene er **kùn for gjester**, og **ikke til bruk i egne biler**. Misbruk vil føre til borttauing. Gjesteparkeringskortene følger leiligheten ved salg.

10. Avskiltede biler, motorsykler eller mopeder o.l. skal ikke oppta garasje- eller parkeringsplasser.

11. Vask eller rengjøring av biler, motorsykler eller mopeder er ikke tillatt på borettslagets område.

Hubroveiens Borettslag

12. Av hensyn til beboerne skal **alle** biler **rygges** inn på parkeringsplassene.

13. Lastebiler og store varebiler **skal ikke** parkeres på borettslagets eiendom.

STYRET

Hubroveiens Borettslag

I N N K A L L I N G

I henhold til vedtektenes §11 innkalles herved til ordinær generalforsamling i Hubroveiens Borettslag

ONSDAG 11. MARS 2026 KL. 18.00
MØTESTED: Veitvet Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding 2025
3. Regnskap 2025
4. Forslag
- **1.** Unngå økning av felleskostnader
- **2.**
  - **1.** Totalrenovering av bad og gamle rør i borettslaget
  - **2.** Oppdatere farge av byggfasade
- **3.**
  - **1.** Styret skal fremlegge tall og skriftlig dokumentasjon ved økninger av felleskostnader
  - **2.** Fremlegge fordeling av styrehonorar
- **4.** Skifte alle oppgangsdører.
- **5.** Salg av 3 utleieleiligheter

5. Budsjett 2026
6. Valg

Vedlegg:

- Årsmelding 2025
- Regnskap 2025 / Budsjett 2026
- Revisjonsberetning
- 7 forslag
- Valgkomiteens forslag til valg

Veitvet, 19. februar 2026

STYRET

Hubroveien Borettslag

Årsmelding 2025

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

Styreleder:	Kjell Velde
Nestleder:	Johan Jonhaugen
Styremedlem:	Unni Engstad
	Øzdemir Yilmaz
	Heidi Svendsen

Varamedlem: Per Ørmen
Andrè Bockelie

Valgkomite: Styret

Styremedlem Johan Jonhaugen, styremedlem Heidi Svendsen og styremedlem Unni Engstad er på valg, og det må også velges 2 vara-medlemmer og valgkomite.

Styret har i perioden hatt 5 styremøter samt regnskap/budsjettmøter. Det har vært møter og anbudsinnhenting i forbindelse med muren som raste ut ved Hubroveien 6, denne saken ble avsluttet i 2025.

Det er i perioden omsatt 13 leiligheter, 3 leiligheter er godkjent for fremleie. Oslo kommune v/boligbygg har 6 leiligheter i utleie.

Det er foretatt befaringer på lagets ute- og inne områder, og vurdert behovet for generelt vedlikehold. Dette vil komme opp igjen på generalforsamling 2026.

Styret har i 2025 brukt mye tid på den utraste muren både med forsikringsselskap og Statens vegvesen for å prøve å få dekket noe av kostnaden for ny mur. Styret har ment at noe av årsaken til at muren raste er brøyting på Trondheimsveien, samt vibrasjoner fra tungtransport og busser. Dette brukte vi nesten ett år på, men fikk ingen gjennomslag for dette.

Samtidig gjennomførte vi generalforsamlingens vedtak om oppussing av 3 vaskerier som også kostet oss rundt kr. 600.000.

Vi har i 2025 fått en stor kostnad med å reparere muren tett opp mot 1 million kroner. Dette har tatt mye av handlefriheten på økonomi, samtidig som vi fortsatt har igjen 2 saker fra siste 3 årsplan, nye dørlåser og calling anlegg og ny uteplass/grillplass. Det siste vil få støtte til fra Oslo kommune og de dekker 50% av kostnaden.
På grunn av liten økonomisk handlefrihet dette året, velger styret å komme med ny plan på generalforsamling 2026.

Styret prøver hele tiden på å holde borettslaget i god skikk med vedlikehold, men samtidig prøve å holde kostnadene så lave som mulig for beboerne. Det har vært utfordringer med økte kostnader samt at borettslaget fortsatt har en husleie som ligger under borettslagene vi kan sammenligne oss med.

Borettslaget sliter med all den søppel og ting som settes i kjellere og rundt søppelsiloer. Dette er ting som vaktmester må fjerne og kjøre bort og som koster en del penger å få levert. Styret henstiller igjen beboere å fjerne dette søppelet selv slik at fellesskapet kan spare denne utgiften. Styret synes ikke at fellesskapet skal belastes fordi noen ikke tar hensyn til fellesskapet og slenger i fra seg søppel der de finner det for godt..

Planer 2026-2027

Styret vil foreslå for generalforsamlingen at vi i perioden 2026-2027 fortsetter med godkjent plan som er:

- Oppgradering av sentralt låsesystem på inngangsdører og calling anlegg
- Opparbeide ute/grillplass v/Hubroveien 6
- Opparbeide ny lekeplass foran Hubroveien 2 der trestokkene begynner å råtne.

Fremdriften av tiltakene vil gjennomføres i henhold til borettslagets økonomi i 2026-2027. Styret har også sett på muligheten av å få skiftet ut alle 23 oppgangsdører, da disse begynner å bli dårlige og det føyker inn snø vinterstid. Dette burde gjøres samtidig som det byttes calling anlegg.

Borettslaget har i dag 3 utleieleiligheter i Hubroveien 6 F/G/H. Styret vil foreslå for generalforsamlingen at disse omgjøres til andelsleiligheter og selges på det åpne markedet. Dette vil frigjøre en kapital for borettslaget som gjør at økning av husleie ikke trengs å vurderes inntil videre og gir en handlefrihet når det gjelder planene som ligger i 2026-2027.

Økonomi
Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat. Styret er fornøyd med den økonomiske driften av borettslaget. Borettslaget har hatt kontroll på økonomien og har dermed hatt mulighet til å gjøre en del løpende vedlikehold og oppgradering. Regnskap 2025 viser ett resultat på kr 377.990 som styret sier seg godt fornøyd med tross store utfordringer i året.

Budsjett 2026 viser et resultat med et mindre overforbruk på kr 140.000 etter finansielle kostnader/inntekter.

Fortsatt drift.

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2026.

Disponering av over/underskudd.

Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital.

Ytre miljø.
Borettslaget har ingen aktivitet som forurenser det ytre miljø.

Kjell Velde
Styreleder

Heidi Svendsen	Johan Jonhaugen	Øzdemir Yilmaz	Unni Engstad
Styremedlem	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem

2026 Arsberetning Hubroveien borettslag 2025.pdf

Navn	Dato
Jonhaugen, Johan	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Jonhaugen, Johan

Navn	Dato
Yilmaz, Øzdemir	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Yilmaz, Øzdemir

Navn	Dato
Engstad, Unni Elisabeth K	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Engstad, Unni Elisabeth K

Navn	Dato
Svendsen, Heidi Marie	**2026-02-09**

Identifikasjon

bankID Svendsen, Heidi Marie

Navn	Dato
Velde, Kjell Severin	**2026-02-06**

Identifikasjon

bankID Velde, Kjell Severin

styret.com

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

HUBROVEIENS BORETTSLAG					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
Driftsinntekter		2025	2024	2025	2026
Leieinntekter		kr 8 132 800	kr 7 948 800	kr 8 133 000	kr 8 986 000
Utleieinntekter		kr 683 484	kr 664 056	kr 676 000	kr 685 000
Garasjeleie		kr 240 300	kr 213 300	kr 216 000	kr 272 000
Parkeringsplassleie		kr 145 000	kr 90 600	kr 90 000	kr 195 000
Andre inntekter	Note 1	kr 63 695	kr 68 919	kr 69 000	kr 65 000
Sum driftsinntekter		**kr 9 265 279**	**kr 8 985 675**	**kr 9 184 000**	**kr 10 203 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 20 000	kr 19 375	kr 20 000	kr 21 000
Styrehonorar		kr 200 000	kr 200 000	kr 200 000	kr 200 000
Forretningsførsel		kr 321 000	kr 279 300	kr 321 000	kr 334 000
Vaktmestertjeneste	Note 2	kr 970 457	kr 940 297	kr 980 000	kr 1 000 000
Gebyr TV-anlegg		kr 1 179 306	kr 1 024 470	kr 1 039 000	kr 1 207 000
Vedlikehold	Note 3	kr 2 089 353	kr 1 762 074	kr 2 000 000	kr 3 298 000
Trappevask		kr 265 239	kr 235 084	kr 257 000	kr 285 000
Forsikringspremie		kr 567 060	kr 517 130	kr 556 000	kr 600 000
Kommunale avgifter		kr 2 139 921	kr 1 965 427	kr 2 207 000	kr 2 153 000
Festeavgift		kr 197 376	kr 197 376	kr 197 000	kr 197 000
Andre driftskostnader	Note 4	kr 572 857	kr 615 085	kr 700 000	kr 700 000
Rehab. Tidl barnehage-flyttet til Balanse	Note 5	kr -	kr -	kr -	kr -
Sum driftskostnader		**kr 8 522 569**	**kr 7 755 618**	**kr 8 477 000**	**kr 9 995 000**
Resultat før finansielle					
inn- og utbetalinger		**kr 742 710**	**kr 1 230 057**	**kr 707 000**	**kr 208 000**
Finansielle inntekter/-utgifter					
Renteinntekter		kr 24 425	kr 30 570	kr -	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 389 145	kr 417 595	kr 418 000	kr 348 000
Netto finansposter		**kr -364 720**	**kr -387 025**	**kr -418 000**	**kr -348 000**
Årsresultat		**kr 377 990**	**kr 843 032**	**kr 289 000**	**kr -140 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Avdrag lån		kr 233 985	kr 217 249	kr 217 000	kr 258 000
Låneopptak		kr -	kr -		

HUBROVEIENS BORETTSLAG				
BALANSE				
Eiendeler		**2025**		**2024**
Anleggsmidler				
Eiendommen		kr 8 919 869		kr 8 919 869
3 nye leiligheter	Note 5	kr 10 354 024		kr 10 354 024
Maskiner	Note 6	kr -		kr -
Sum anleggsmidler		**kr 19 273 893**		**kr 19 273 893**
Omløpsmidler				
Debitorer		kr -		kr -
Husleierestanser		kr 26 329		kr 45 860
Forskuddsbetalte kostnader		kr 358 395		kr 311 635
Bankinnskudd	Note 7	kr 521 440		kr 378 153
Sum omløpsmidler		**kr 906 164**		**kr 735 648**
Sum eiendeler		**kr 20 180 057**		**kr 20 009 541**
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
Andelskapital (184 andeler à kr 50)		kr 9 200		kr 9 200
Annen egenkapital		kr 11 868 875		kr 11 490 885
Sum egenkapital		**kr 11 878 075**		**kr 11 500 085**
Langsiktig gjeld				
Borettsinnskudd		kr 1 002 800		kr 1 002 800
Lån Handelsbanken	Note 8	kr 6 746 188		kr 6 980 173
Sum langsiktig gjeld		**kr 7 748 988**		**kr 7 982 973**
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt husleie		kr 168 620		kr 151 925
Kreditorer		kr 147 004		kr 148 285
Avsatt renter		kr 1 941		kr 2 250
Depositum vaskebrikker		kr 21 000		kr 21 000
Depositum garasjer		kr 14 050		kr 17 800
Skyldig skattetrekk		kr 65 601		kr 54 383
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v		kr 40 013		kr 39 388
Skyldig feriepenger		kr 94 765		kr 91 452
Sum kortsiktig gjeld		**kr 552 994**		**kr 526 483**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 20 180 057**		**kr 20 009 541**
		Oslo, 27.01.2026		
		31.12.2025		
		Kjell Velde /s/		
		styreleder		
Heidi Svendsen /s/				Unni Engstad /s/
Johan Jonhaugen /s/				Øzdemir Ylmas /s/

HUBROVEIENS BORETTSLAG

Noter til regnskap 2025

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i sammen periode som til hørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varing eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.
Anleggsmidler vuderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etaleringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatteri likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betalingen innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vudering av de enkelte fordringene.

Virksomhetens art

Hubroveiens Borettslag er et borettslag i Oslo

Note 1	**Andre inntekter**			**Budsjett 2025**
	Gebyrer etc	kr	1 680	
	Vaskeripenger	kr	62 015	
		kr	**63 695**	kr 69 000

Note 2	**Vaktmestertjeneste/lønnskosnader og ytelser**		
	Lønninger	kr	662 692
	Arbeidsgiveravgift	kr	144 732
	OTP	kr	63 617
	Andre ytelser	kr	4 651
	Påløpne feriepenger	kr	94 765
		kr	**970 457**

kr 980 000

Selskapet har sysselsatt 1 årsverk

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov

Note 3	**Vedlikehold**		
	Bygninger: byttet glass/div arb/div rep/låssylindere/nøkler etc	kr	152 085
	Alarm 3 utleieleiligheter	kr	14 796
	Parkeringsavtale	kr	11 390
	Garasjer: rep	kr	3 548
	Ladeanlegg el-bil	kr	111 281
	Drift vaskeri: oppussing av vaskeri/rep/deler etc	kr	652 788
	Hage-/uteanlegg: rep rast mur/fylling av silo/gjerde/div innkjøp etc	kr	925 029
	Porttelefon: rep	kr	27 952
	Elektrisk: nye lyskastere/oppussing vaskeri/lysrør/div rep etc	kr	148 584
	VVS: div rep	kr	17 625
	Drift maskiner: forsikring/service og deler på maskinene	kr	24 275
		kr	**2 089 353**

kr 2 000 000

HUBROVEIENS BORETTSLAG					
Fortsettelse noter til regnskap 2025					**Budsjett 2025**
Note 4	**Andre driftskostnader**				
	Telefonkostnader	kr	5 059		
	Strøm gårdslys/garasjer	kr	277 865		
	Gårdsutstyr	kr	17 843		
	Husleieservice	kr	64 421		
	Søppeltømming/rengjort brønner/containerleie	kr	91 266		
	Skadedyravtale	kr	38 217		
	Porto	kr	-		
	Oppmerksomheter	kr	4 872		
	Kontorkostnader v/styret/nettside/datakostnader etc	kr	40 048		
	Kontingent Bjerke Storvel	kr	-		
	Annonse: juleannonse Akers Avis	kr	1 688		
	Styre- og møtekostnader	kr	16 735		
	Dugnad	kr	2 035		
	Bankgebyrer	kr	12 808		
		kr	**572 857**		kr 700 000
Note 5	**Rehabilitering tidligere barnehage/3 nye leiligheter**				
	IB - inngående balanse	kr	10 354 024		
	Prosjektering arkitekter, gebyr kommunen	kr	-		
	Div innkjøp materialer/elektriker	kr	-		
	Arbeid 3 leiligheter	kr	-		
	Ventilasjonsarbeid	kr	-		
	Honorar styreleder	kr	-		
	Arbeidsgiveravgift honorar styreleder	kr	-		
		kr	**10 354 024**		
Note 6	**Maskiner**				
	Traktor: Wille Maskin				
	Anskaffet 2012/avskrives over 10 år	kr	1 078 863		
	- avskrevet tidligere	kr	970 974		
	- avskrevet 2021	kr	107 889		
		kr	-		
	Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet				
	vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.				
Note 7	**Bankinnskudd**				
	Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 65.601				
Note 8	**Langsiktig gjeld**				
	Handelsbanken: låneopptak i 2022 kr 7.500.000				
	Annuitetslån med flytende rente p.t.5,25%				
	Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2042				
	Disponible midler				
	Disponible midler 01.01.25	kr	209 162		
	Resultat pr. 31.12.25	kr	377 990		
	Avdrag lån	kr	-233 985		
	Låneopptak	kr	-		
	Tilgang	kr	-		
	Avskrivninger	kr	-		
	Endring i disponible midler	kr	144 005		
	Disponible midler	**kr**	**353 167**		

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Grensen 15, 0159 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Hubroveiens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hubroveiens Borettslag som viser et overskudd på kr 377 990. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetning. 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 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.02.2026

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 internkontroll 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Oslo, 11. februar 2026
Unic Revisjon AS

Hege Haver Elde
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
11.02.2026

Elektronisk signatur

Signert av

Elde, Hege Haver

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

11.02.2026 09:37:35

Signaturmetode

BankID (NO)

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 2026

Forslag 1 fra Hasinin Shihab

Jeg foreslår for generalforsamlingen at styret så langt det er mulig, søker å unngå økning i fellesutgiftene i løpet av 2026 og at økning kun skjer dersom det er strengt nødvendig av hensyn til drift, vedlikehold eller lovpålagte krav. Bakgrunnen for forslaget er den økonomiske situasjonen for mange andelseiere hvor ytterligere økning kan være belastende. Det bes samtidig om at styret legger vekt på kostnadskontroll og prioritering av nødvendige tiltak.

Styrets kommentar:

Styret har alltid hatt i fokus at felleskostnader skal være så lave som er forsvarlig i forhold til drift av borettslaget. Styret og revisjon mener at driften og kostnader holdes på ett nivå som er forsvarlig og som kommer frem av regnskapet. Det er styrets plikt og analysere og iverksette økning av felleskostnader når driftsforholdene tilsier det.

Styrets anbefaling

Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Forslag 2 fra Ibarrlynn Reyna Limoico

Jeg har følgende forslag:

1. Totalrenovering av bad og gamle rør i borettslaget
2. Oppdatere farge av bygg fasade

Styrets kommentar:

Når det gjelder oppgradering av bad så er dette andelseiere selv som står ansvarlig for. Det er mange som har oppgradert sine bad og det vil være urimelig å pålegge noen å oppgradere på nytt med den store økningen i felleskostnader forlaget ville medføre.
Når det gjelder renovering av gamle rør er dette noe styret følger med på med inspeksjon av rørene jevnlig. Så langt er det ingenting i rapporten som sier at dette er nødvendig på nåværende tidspunkt.
Når det gjelder farge på fasade var dette oppe på generalforsamling i 2023 og ble forkastet på grunn av store kostnader

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler å forkastes forslaget

Forslag 3 fra Shehzad Rashid

1. Generalforsamlingen vedtar at styret skal ved fremtidige økninger i felleskostnader fremlegge tallfestet og skriftlige dokumentasjon for grunnlaget, herunder budsjett, regnskap og aktuelle vedlikeholdsplaner for generalforsamlingen.
2. Styret skal spesifisere og fremlegge styrehonorar fordelt pr verv som egen sak til godkjenning på generalforsamlingen.
3. Begrunnelsen for forslagene er at det vil bidra til god økonomistyring, forutsigbarhet og transparens rund borettslaget økonomiske disposisjoner. Dette er vanlig praksis i borettslag, og vil kunne styrke tilliten til styrets økonomiforvaltning.

Styrets kommentar:

1. Når det gjelder økning i felleskostnader er dette bestemt i lov om borettslag § 5-19 3. ledd at det er styret og ikke generalforsamlingen som beslutter økning med den begrunnelse at det er de til enhver tid gjeldende driftskostnaders nivå som må bestemme felleskostnadene. Dette på grunn av at er ikke kostnader og inntekter avstemt kan man komme i situasjoner der borettslaget ikke kan betale sine forpliktelser og i verste fall kan gå konkurs.
2. Styrehonorar er besluttet av generalforsamlingen som en totalutgift og fordeles internt i styret av styret selv. Dette kan være forskjellig fra år til år og i hvilken grad medlemmene deltar i styrearbeidet. Så lenge det er generalforsamlingen som fastsetter styrehonoraret har dette ingen innvirkning på økonomistyringen eller forutsigbarheten. Alt dette kommer frem av regnskapet som er gjennomgått og godkjent av autorisert revisor. Det er heller ikke vanlig praksis med slike detaljer i de borettslag som er sammenlignbare.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Forslag 4 fra styret:
Det forslås fra styret følgende:

1. Oppgangsdører i 23 oppganger skiftes i forbindelse med at tidligere vedtatt utskifting av calling anlegg godkjent på generalforsamling 2022.

Styrets kommentar:
Ved å gjøre dette samtidig vil det bli enklere og billigere for borettslaget. Samtidig ser vi at dørene nå slipper inn mye snøføyke vinterstid.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Forslag 5 fra styret:
Det foreslås fra styret følgende:

1. 3 utleieleiligheter omgjøres til andelsleiligheter og øker andelene i borettslaget fra 184 til 187, og legges ut for salg. Dette krever 2/3 flertall av fremmøtte andelseiere.

Styrets kommentar:
Ved å omgjøre dette til andeler, vil ett salg av disse kunne tilføre borettslaget en egenkapital som vil medføre en handlefrihet i vedlikehold og oppgraderinger og redusere behov for økning av felleskostnader.

Styrets anbefaling:
Styret anbefaler at forslaget vedtas

Styret vil også i perioden prøve å få gjennomført andre vedtatte planer, slik som oppgradering av plassen ved Hubroveien 6 og fornyelse av balanselekeplassen foran Hubroveien 2.

VALGKOMMITEENS INNSTILLING 2026

Styret har jobbet ut fra at følgende styremedlemmer er på valg, Heidi Svendsen, Johan Jonhaugen og Unni Engstad. Styret har også gått ut og bedt om innspill fra andelseiere om noen vil delta som styremedlem eller varamedlem og fått 2 interessenter.

Alle 3 styremedlemmer har meldt at de stiller seg til disposisjon for gjenvalg slik at valgkomiteens innstilling blir:

Styremedlem Heidi Svendsen gjenvelges for 2 år
Styremedlem Johan Jonhaugen gjenvelges for 2 år
Styremedlem Unni Engstad gjenvelges for 2 år

Joshue Pereya-Paz velges som varamedlem for 1 år
Ibarrlynn Reyna Limoico velges som varamedlem for 1 år.

Styreleder Kjell Velde og styremedlem Øzdemir Yilmaz er ikke på valg.

Veitvet 11. februar 2026

Styret

FULLMAKT

Hubroveiens Borettslag

Denne navneseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2026.

Andelseierens navn: ..... H.vn./V.vn. .....

Fullmakt er gitt til:
.....
(Ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier!)

Dato: ..... Andelshavers underskrift: .....

Hubroveiens Borettslag

P r o t o k o l l

År 2026, 11. mars kl. 18.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Hubroveiens Borettslag på Veitvet Skole, Auditoriet.

Styrets leder, Kjell Velde ønsket velkommen.

Tilstede var 18 andelseiere. Det ble fremlagt 5 fullmakter. Totalt 23 stemmer.

Fra forretningsfører Nordberg Eiendomsforvaltning AS møtte Melanie Kristiansen.

Innkalling og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering.

Valg av møteleder:	Kjell Velde
Valg av referent:	Melanie Kristiansen
Valg av tellekorps:	Tone Pedersen og Bente Larsplass
Valg av 2 til å undertegne protokollen:	Tone Pedersen og Bente Larsplass

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsmelding 2025

Kjell Velde gjennomgikk beretningen punktvis og orienterte om de enkelte avsnitt. Det ble deretter foreslått at styrets årsberetning ble tatt til orientering.

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2025

Regnskapet ble gjennomgått av Kjell Velde som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2025 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Forslag

1. Unngå økning av felleskostnader

Forslagsstiller: Hasinin Shihab

Jeg foreslår for generalforsamlingen at styret så langt det er mulig, søker å unngå økning i fellesutgiftene i løpet av 2026 og at økning kun skjer dersom det er strengt nødvendig av hensyn til drift, vedlikehold eller lovpålagte krav. Bakgrunnen for forslaget er den økonomiske situasjonen for mange andelseiere hvor ytterligere økning kan være belastende. Det bes samtidig om at styret legger vekt på kostnadskontroll og prioritering av nødvendige tiltak.

Styrets kommentar:
Styret har alltid hatt i fokus at felleskostnader skal være så lave som er forsvarlig i forhold til drift av borettslaget. Styret og revisjon mener at driften og kostnader holdes på ett nivå som er forsvarlig og som kommer frem av regnskapet. Det er styrets plikt og analysere og iverksette økning av felleskostnader når driftsforholdene tilsier det.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkaste forslaget

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

2.1 Totalrenovering av bad og gamle rør i borettslaget

Forslagsstiller: Ibarrlynn Reyna Limoico

Styrets kommentar:
Når det gjelder oppgradering av bad så er dette andelseiere selv som står ansvarlig for. Det er mange som har oppgradert sine bad og det vil være urimelig å pålegge noen å oppgradere på nytt med den store økningen i felleskostnader forlaget ville medføre. Når det gjelder renovering av gamle rør er dette noe styret følger med på med inspeksjon av rørene jevnlig. Så langt er det ingenting i rapporten som sier at dette er nødvendig på nåværende tidspunkt.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkastes forslaget

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

2.2 Oppdatere farge av byggfasade

Forslagsstiller: Ibarrlynn Reyna Limoico

Styrets kommentar:
Når det gjelder farge på fasade var dette oppe på generalforsamling i 2023 og ble forkastet på grunn av store kostnader

Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkastes forslaget

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

3.1 Styret skal fremlegge tall og skriftlig dokumentasjon ved økning av felleskostnader
Forslagsstiller: Shehzad Rashid

Generalforsamlingen vedtar at styret skal ved fremtidige økninger i felleskostnader fremlegge tallfestet og skriftlige dokumentasjon for grunnlaget, herunder budsjett, regnskap og aktuelle vedlikeholdsplaner for generalforsamlingen

Styrets innstilling:
Når det gjelder økning i felleskostnader er dette bestemt i lov om borettslag § 5-19 3. ledd at det er styret og ikke generalforsamlingen som beslutter økning med den begrunnelse at det er de til enhver tid gjeldende driftskostnaders nivå som må bestemme felleskostnadene. Dette på grunn av at er ikke kostnader og inntekter avstemt kan man komme i situasjoner der borettslaget ikke kan betale sine forpliktelser og i verste fall kan gå konkurs
Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkaste forslaget

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

3.2 Fremlegge fordeling av styrehonorar
Forslagsstiller: Shehzad Rashid

Styret skal spesifisere og fremlegge styrehonorar fordelt pr. verv som egen sak til godkjenning på generalforsamlingen.

Styrets innstilling:
Styrehonorar er besluttet av generalforsamlingen som en totalutgift og fordeles internt i styret av styret selv. Dette kan være forskjellig fra år til år og i hvilken grad medlemmene deltar i styrearbeidet. Så lenge det er generalforsamlingen som fastsetter styrehonoraret har dette ingen innvirkning på økonomistyringen eller forutsigbarheten. Alt dette kommer frem av regnskapet som er gjennomgått og godkjent av autorisert revisor. Det er heller ikke vanlig praksis med slike detaljer i de borettslag som er sammenlignbare
Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkaste forslaget

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

4. Utskiftning av oppgangsdører
Forslagsstiller: Styret

Oppgangsdører i 23 oppganger skiftes i forbindelse med at tidligere vedtatt utskifting av calling anlegg godkjent på generalforsamling 2022.

Styrets kommentar:
Ved å gjøre dette samtidig vil det bli enklere og billigere for borettslaget. Samtidig ser vi at dørene nå slipper inn mye snøføyke vinterstid.

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt.

5. Salg av 3 utleieenheter
Forslagsstiller: Styret

3 utleieleiligheter omgjøres til andelsleiligheter og øker andelene i borettslaget fra 184 til 187, og legges ut for salg. Dette krever 2/3 flertall av fremmøtte andelseiere.

Styrets kommentar:
Ved å omgjøre dette til andeler, vil ett salg av disse kunne tilføre borettslaget en egenkapital som vil medføre en handlefrihet i vedlikehold og oppgraderinger og redusere behov for økning av felleskostnader

Styrets anbefaling: Styret anbefaler at forslaget vedtas.

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt.

5. Driftsbudsjett 2026

Kjell Velge gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

6. Valg.

Valgkomitéens forslag til styresammensetning i perioden 2026/2027 ble presentert som følger:

Styreleder:	Kjell Velde	Ikke på valg
Styremedlem:	Øzdemir Ylmas	Ikke på valg
Styremedlem:	Johan Jonhaugen	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Unni Engstad	Gjenvalg 2 år
Styremedlem:	Heidi Svendsen	Gjenvalg 2 år
Varamedlem:	Joshue Pereya-Paz	På valg for 1 år
Varamedlem:	Ibarrlynn Reyna Limoico	På valg for 1 år

Vedtak: Godkjent. Styret tar oppgaven som valgkomité til neste ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:15.

Kjell Velde /sign
møteleder

Melanie Kristiansen /sign
referent

Tone Pedersen /sign
protokollvitne

Bente Larsplass /sign
protokollvitne

Vedtekter for Hubroveiens Borettslag

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

Hubroveiens Borettslag er et andelslag som eier og forvalter boligbygg på eiendommen **gnr. 89, bnr. 22** på festet grunn i Oslo kommune, heretter kalt Borettslaget.

Borettslaget har videre til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

Dersom ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 med senere endringer; heretter kalt Borettslagsloven.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 50 –femti – kroner.

2.2 Andelseiere

Med unntak av bestemmelsene i pkt. **2.4** gjelder:

- Bare fysiske personer kan være andelseiere i Borettslaget.
- Ingen kan eie eller ha eierandel i mer enn 1 –en– andel.

2.3 Sameie av andel

- Bare personer som bor i eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Sameie av andel ervervet ved arv fritas likevel for boplikt.
- Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlatelse hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

2.4 Offentlige andeler

De følgende kan til sammen eie inntil 10 –ti– prosent av andelene, maksimum 18 andeler i Borettslaget, jfr. Borettslagslovens §4-2:

- Staten, fylkeskommunen eller kommunen
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap.
- Andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

En andelseier har rett til å overdra sin andel. Erververen skal godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan nekte godkjennelse hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjennelse dersom ervervet er i strid med punkt **2.**

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjennelse er gitt eller der er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

4.2 Bruk

- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets godkjennelse.
- Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og uteareal på forsvarlig måte.
- Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere (ref. Ordensreglene).
- En andelseier kan med styrets godkjennelse gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

Ordensregler for Borettslagets eiendommer utarbeides av Styret, og godkjennes av Generalforsamlingen.

4.4 Utleie av hele boligen

Andelseier kan ikke uten godkjennelse fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der andelseier overlater bruken av boligen til andre – med eller uten vederlag.

- Med styrets godkjennelse kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilkåret er at andelseieren selv eller brukere i hans familie først har bodd i boligen i minst 1 – ett– av de siste 2 –to– årene.
- Skal andelseieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilkåret i forrige punkt være oppfylt.
- Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjennelse.

4.5 Godkjennelse av utleie

- Godkjennelse kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom leieren ikke kunne blitt andelseier.
- Borettslagets svarfrist på søknad om utleie er 1 –en– måned.
- Utleieforholdet reduserer ikke andelseierens plikter ovenfor borettslaget.

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Den enkelte andelseier skal holde boligen i forsvarlig stand,
inkludert andre rom og annet areal som hører til boligen:

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

- Skillevegger, listverk, innvendige dører med karmer, skap og benker.
- Innvendige flater: Tapét, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, maling.
- Rør (synlige og innstøpte) på baderom, etter stoppekran / frem til sluk.
  Rør på kjøkken, etter stoppekran / frem til avgrening på hovedsoil.
- VVS-utstyr inkludert vannklosett, vask, vaskeservanter, badekar, dusjkabinett og varmtvannsbereder.
- Elektriske installasjoner fra og med sikringsskap,
  inkludert kabler og ledninger, kontakter, brytere, varmekabler og apparater.
- Veranda: Markise med tilhørende motor.

5.2 Plikt til vedlikehold:

- Vinduer
- Oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning inkludert vannlås/sluk og avgrening frem til Borettslagets hovedsoil.
- Veranda: Rensing av avløpsrenner i gulv og under vinduer.

5.3 Våtrom

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og oversvømmelse unngås.
Gjeldende våtromsnorm skal følges ved oppussing og reparasjoner.

5.4 Insekter og skadedyr

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Borettslaget skal varsles snarest hvis skadedyr påtreffes.

5.5 Ventilasjon

Det er forbudt å ha direkte kopling fra kjøkken- eller baderomsventilator til bygningenes avtrekkssjakter, da dette ødelegger andre leiligheters avtrekk.
Kjøkkenventilator med kullfilter og omluft er tillatt.

5.6 Tilfeldig skade

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade påført ved innbrudd og uvær.

5.7 Varsling av skade

Oppdager andelseieren, eller en annen bruker av boligen, skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, skal borettslaget straks varsles.

5.8 Erstatningsansvar

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagslovens §§5-13 og 5-15.

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommene for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget skal Borettslaget utbedre selv om dette skyldes mislighold fra en annen andelseier.

6.2 Felles installasjoner

- Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre installasjoner som går gjennom boligen.
- Borettslaget har rett til å føre nye felles installasjoner gjennom den enkelte bolig.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- vinduer, herunder termoruter,
- ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

- sluk på bad, (kostnadene ligger i området kr 6.000,- - kr 10.000,-)
- rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner eller sjakter, med unntak av varmekabler og rør i oppbygget varmegulv,
- bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, utvendig tak,
- garasjer.

Borettslaget har dessuten ansvar for at røykvarsler og brannslange/pulverapparat er montert i den enkelte bolig.

6.4 Erstatningsansvar

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. Borettslagslovens §5-18.

7. ADGANG TIL BOLIGEN

Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at Borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

Andelseiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlatelse av bruk, og brudd på Ordensreglene.

8.2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. Borettslagsloven §5-22, 1.ledd. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir Borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommene, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter Tvangsfullbyrdelseslovens §13 jfr. Borettslovens §5-23.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

Styret kan endre felleskostnadene med 1 – en – måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid for gjeldende forsinkelsesrente og purregebyr til borettslaget.

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har Borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka, jfr. Borettslagslovens §6-1.

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

Til å lede Borettslaget velger generalforsamlingen, blant andelseierne og deres ektefeller/partnere, et styre bestående av:

- Styreleder
- Nestleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

- Styreleder og nestleder velges ved særskilt valg

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år med alternerende funksjonstid.

Varamedlemmer velges for 1 år av gangen. Avtroppende varamedlemmer går automatisk inn som medlemmer av Valgkomiteen.

- Gjenvalg kan finne sted
- Begge kjønn bør være representert i styret.

11.2 Styremøter

- Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som saksmengden tilsier det. Et styremedlem eller forretningsføreren kan også kreve at styret sammenkalles.
- Styreleder og styremedlemmene har møteplikt til styrets møter unntatt ved gyldig forfall. Ved forfall innkaller styremedlemmet sitt personlige varamedlem, som da får stemmerett.
- Styremedlemmenes personlige varamedlemmer har møte- og talerett i styrets møter.
- Styret skal føre protokoll over styrets saker.
  Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

- Styret skal lede Borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.
- Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller disse vedtektene er lagt til andre organer.
- Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er tilstede.
- Styret skal informere andelseierne om hva som rører seg i Borettslaget, herunder saker av økonomisk og velferdsmessig betydning for medlemmene.
- Ledige garasjeplasser skal styret også utlyse.
- Styret skal vurdere overvåkning av borettslagets fellesområder, ute og inne. Dette kan gjøres ved hjelp av overvåkningskameraer.
- Styret tilsetter forretningsfører og vaktmester.

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjennelse fra generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer, fatte vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller eiendommene
- Salg eller kjøp av fast eiendom.
- Låneopptak som skal sikres ved pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5 % –fem prosent– av de årlige felleskostnadene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

11.5 Representasjon og fullmakt

2 styremedlemmer i fellesskap representerer Borettslaget utad, og tegner dets navn.
Styret kan gi prokura.

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller en tiendedel av andelseierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamling og siste frist for innlevering av forslag/saker som ønskes behandlet i generalforsamlingen.
- Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager.
- Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med minst 3 dagers varsel.

12.4 Krav til innkallingens innhold

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt.
Skal et forslag som etter Borettslagsloven eller disse vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap m/revisor beretning
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Godtgjøring til styret
6. Innkomne forslag
7. Budsjett for neste periode
8. Valg
9. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Andre saker enn de som er angitt i innkallingen kan ikke behandles.

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.
Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

- Hver andelseier har 1 –en– stemme i generalforsamlingen.
- For en andel med flere eiere kan det bare avgis 1 –en– stemme.
- Ingen kan være fullmektig for mer enn 1 –en– andelseier.

12.8 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen, med mindre generalforsamlingen velger enn annen møteleder. Til å føre møteprotokollen velges 2 sekretærer. Dessuten velges 2 av de tilstedeværende andelseiere til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.
Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.
Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet ovenfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten får vite om noens personlige forhold.

13.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller Borettslaget.

14. VEDTEKTSENDRINGER

Endringer i disse vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

15. IKRAFTTREDELSE

- Borettslagets vedtekter ble først vedtatt i generalforsamling 09.12.1957 og siden revidert i 1961, 1962, 1977 og 1987.
- Totalrevisjon iht. ny Lov om burettslag av 6. juni 2003 er vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 1. juni 2006 og trer i kraft fra sistnevnte dato.
- Endret etter ordinær generalforsamling 23. mars 2011.

HUBROVEIENS BORETTSLAG

15178

3 NOV. 1967

F E S T E K O N T R A K T.

Ved festekontrakt av desember 1951, godkjent av Kirke- og Undervisningsdepartementet 29. januar 1952, dagbokført 8. februar s.å. festet firmaet Ringnes & Selvaag av Kirke- og Undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eier og bruker og nedenfor benevnes grunneierne, et areal på ca. 300 dekar av eiendommen Veitvedt, gnr. 89, bnr. 1 i Østre Aker på disse vilkår:

"Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr. 1 Veitvedt i Østre Aker, Oslo, og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr. 1 hvis grenser er:
   Mot nord Trondheimsveien.
   Mot øst Veitvedts grense mot gnr. 91, bnr. 1 Bredtvedt.
   Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
   Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88, bnr. 4 Holseth og gnr. 88 bnr.1, Linderud.

   Arealet utgjør ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr.: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.

2. Festetid: Festetiden er nittiniår fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.

3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

   Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2. januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift.

   Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr. 15.000,- - femtentusen kroner - og riktig avregning frem til 1. januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.

   Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1. januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfølgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjørelse om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjøn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av Byfogden i Oslo.

   Ved skjønnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjøres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de og 81de år av festetiden.

Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.

Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medfører ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.

Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.

Så lenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunneierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere foretas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullføring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1. prioritets pant i de på parsellen oppførte eller oppførendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventuelt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbindelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprinnelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erververen overtar den avståtte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr. par. 10) er enig i slik overdragelse.

4. Skatter og avgifter: Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

5. Arealets bebyggelse: Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer.

Grunneierne har godtatt de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13. februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer - endres uten grunneiernes samtykke.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne.

De i henhold til Reguleringsrådets vedtak til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhegning, oppføring og vedlikehold av gjerde, påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Før bebyggelse og utparselering påbegynnes oppfører festeren langs grensen til eiendommene gnr. 88 bnr. 1 Linderud og gnr. 88 bnr. 4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter høyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbindelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ytet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par 3, siste ledd vedrørende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfølgere.

Festeren har rett til uten særskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledningor m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par. 5, og å utparsellere og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.
Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overføres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. <u>Festetidens opphør:</u> Grunneierne skal innen to år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utløp å kreve grunnen innløst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist før utløpsdagen.

Blir ikke nye festekontrakt opprettet eller grunnen innløst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parsellen stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelsen etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3.
Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren. Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet bevislig varsel gi festeren 30 dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennom fremleie av disse søke seg dekket. Før bortleie finner sted skal panthavere etter grunnbøkene varsles.

   Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel, erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbøkene av den på grunnen stående bebyggelse og panthavere deri likeledes etter grunnbøkenes utvisende krav på underretning om feste-forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregistret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og 4 % rente fra forfall.

   Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

9. Det som er bestemt i par. 8 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredsler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlig for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

   Festet kan iøvrig ikke opphevos eller oppsies før festetidens utløp, med mindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. <u>Parsellfesterne:</u> De festeren ifølge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse.

    Etter som ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en forening (et Vel), som skal sørge for at fellesarealer og bygningenes eksterigr holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.

12. Så lenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

    1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

    2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelse av festeretten i henhold til denne kontrakts par. 6, 3. avsnitt.

    3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

13. OMKOSTNINGER: Fester bærer alle med nærværende kontrakt forbundne omkostninger, så som til prisfakst, skylddeling og oppmåling, stempel og tinglysning, samt vanlig provision til grunneiernes sakfører. Til foreløbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000,- (tyvefemtusen kroner), og endelig oppgjør finner sted såsnart nøyaktig oppgave over omkostningene foreligger.
Særlige utgifter vedkommende overføring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.
Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de påløpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forøvrig med de heftelser som fremgår av panteregisteret.

15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene. Den som i avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt. I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til H u b r o v e i e n s B o r e t t s l a g

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 23. feb. 1961 har fått bnr. 22 og som utgjør 18.895 kvm.

Festetiden for Hubroveiens Borettslags areal, 18.895 kvm. er 93 år fra den 1. januar 1958.

Festeavgiften utgjør kr. 1.417,13 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag. Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.

Denne fremfestekontrakt mellem Ringnes & Selvaag og Hubroveiens Borettslag medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt, deriblandt eventuelt stempelgebyr bæres av Hubroveiens Borettslag.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 8/2 - 1963.

RINGNES & SELVAAG

Olav Selvaag
(sign.)

Fester: Hubroveiens Borettslag

Werner Breistein
(sign.)

Tore Wathne
(sign.)

Even S. Engelstad (sign.)

Rett avskrift bekreftes:

advokat.

GODKJENDT.
Oslo, 7. september 1967.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET.
Efter fullmakt
O Jahr (sign.) Oskar Skjærseth
(sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes

Hubroveiens Borettslag

HUSORDENSREGLER

Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Ethvert husordensreglement vil nødvendigvis virke irriterende på en del med sine påbud og forbud, men reglenes formål er å sikre alle leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Sammen utgjør vi Hubroveien Borettslag, og det er opp til hver enkelt av oss at det skal bli trivelig å bo her.

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Trappeganger

Trappeganger og felles kjellerganger må ikke forurenses eller belemres med uvedkommende gjenstander.
Barnevogner og sykler skal settes i de dertil bestemte rom.
Inngangsdørene til kjellerne skal alltid være låst.

Parkering

Det er forbudt å parkere foran garasjene. Leietakere må leie parkeringsplasser, garasje deles ut etter ansiennitet. Starting av mopeder og motorsykler er forbudt på lagets indre område.
Det er ikke lov å parkere motorkjøretøyer, campingvogn eller tilhenger på lagets område.
Det følger 4 parkeringskort med leilighetene, tapt eller mistet kort må erstattes.

Innkjøring på lagets indre område og gangveier kan kun skje for kortvarig av- og pålessing eller etter spesiell tillatelse fra styret/vaktmester.
Parkering er ikke tillatt på indre områder, gangveier, lekeplass, foran garasjer eller på grøntanlegg.

Beplantninger

Vern om plener og beplantninger. Det er absolutt forbudt å tråkke på plener i vår- og høstbløyta.

Uteområde

Kast ikke ut mat da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Flaggstenger, skilt o.l. må ikke settes opp uten godkjennelse av styret.

Det forbudt å anbringe plakater, male vinduer og yttervegger uten styrets godkjennelse.
Oppsetting av automater er forbudt.

Det skal være stille fra kl 21:00

Lekeplassen er kun for beboere i Hubroveien Borettslag. Lek med ball er lov, men organisert ballspill er ikke tillatt. Ikke tillatt med noe ballspill på gressplenen.
Det forbudt å anbringe plakater, male vinduer, inngangsdør til leilighet og yttervegger uten styrets godkjennelse.
Det er forbudt å kaste sigarettsneiper eller andre gjenstander fra balkong eller vinduer, dvs. på borettslagets eiendom.

Grilling
Bruk av åpen flamme på verandaene er forbudt. Det er kun lov å bruke elektrisk grill.
Verandaene må brukes slik at det ikke er til sjenanse for naboene.
Ved grilling på uteområder skal kun godkjent grillplass benyttes. Det må ikke bruke engangsgriller direkte på plen.

Dyrehold
Beboere må søke styret om lov til å holde hund eller katt.

Boder
Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig avfall i bodene.

Barn
Barn skal leke ute i terrenget og ikke i trappeoppgangene. Det er ikke tillatt å leke i tørkebåsene.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det er ikke tillatt å banke, bruke drill, slagbor eller andre verktøy i tidsrommet mandag til fredag fra kl. 20.00 til kl. 08.00 og på lørdager fra kl. 17.00 til kl. 09.00. På søndager, helligdager, julaften, nyttårsaften og påskeaften er det ikke tillatt med banking eller bruk av verktøy i leiligheten.
Ved store utbedringer eller omfattende og langvarig oppussing skal styret og naboer varsles.
Ved spesielle anledninger bør innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles.
Leilighetene skal i det hele tatt brukes slik at naboene ikke sjeneres.
Det er ikke tillatt å spille høy musikk eller på annen måte slik at det sjenerer andre naboer.
Husk at lyd forplanter seg i veggene og kan sjenere naboene. Det er god bo-kultur å varsle naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mere støy enn normalt.
Sang – og musikkøvelser eller undervisning skal ikke forekomme i tidsrommet det skal være ro i leiligheten, og maksimum av 1 times sammenhengende varighet.

RENHOLD

Alt søppel skal pakkes inn før det kastes inn i container. Søppelcontainer er kun for husholdningsavfall.

Oppgangene blir vasket hver tirsdag, beboere må ta inn dørmatten mandag kveld eller tirsdag morgen.

Det er beboerens ansvar å sørge for borttransportering av alt annet avfall enn husholdningsavfall. Unntak gjelder dersom borettslaget stiller container til disposisjon. Egne retningslinjer bekjentgjøres i slike tilfeller.

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

1. Les bruksanvisningen for såvel vaskemaskiner som ruller nøye.
2. Maskinene er lagets eiendom og skal behandles med forsiktighet.
3. Det er forbudt for barn å ferdes eller oppholde seg i vaskeriet alene.
4. Når ulltøy vaskes må maskinene skylles godt og all lo fjernes. Hvis avløpet stopper til, må vaktmester varsles.
5. Hver enkelt vaskeoperatør må etter bruken rengjøre vaskemaskinene og bløtekummene vedkommende har benyttet. Rommene rengjøres etter bruk.
6. Laget eller vaktmesteren er ikke ansvarlig for tøy som kommer bort i vaskeriet.
7. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn lagets beboere.
8. Feil og mangler ved maskiner og utstyr i vaskeriet må omgående rapporteres til vaktmesteren.
9. Reserver tid på vaskebrikketavle. Henviser forøvrig til regler i vaskeriet.
10. Følg tidspunktene.
11. Tørking av klær på veranda må ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboer, det vil si at det ikke skal synes over rekkverk, og skal ikke forekomme på søn- og helligdager eller offentlige høytidsdager. Klær, matter eller annet må ikke henges over rekkverket på verandaen.

Tørkeplassene skal bare brukes til tørk av vasketøy. Matter, tepper og gangtøy skal bankes og luftes på bankeplassene. Tørke- og bankeplassene skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Vasketøy må tas inn senest kl. 15.00 dager før helg.

Tørking, risting og lufting av tøy må ikke forekomme i vinduene og på balkongene.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vaskemaskiner skal monteres med overflomsventil eller kobles direkte på soilrør, enten på kjøkken eller bad.
Ledninger som føres fra sikringskassen må føres gjennom veggen i sikringskassen og inn i leiligheten, - ikke ut i gangen og inn i leiligheten igjen.
Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Skyll en gang iblant med sodavann for å unngå tetting av avløpsrør.
Bruk kùn toalettpapir i toalettet.
Søppel og annet avfall (skurekluter, bleier, sanitetsbind) skal ikke kastes i klosettene.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordensregler.
Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal melde fra om forsømmelser og misbruk til styret.

ERSTATNINGSANSVAR

Andelseieren er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller mangel på aktsomhet. Andelseieren er videre ansvarlig for at dette også overholdes av hans husstand, leietakere eller andre personer som andelseieren har gitt adgang til leiligheten.

Vesentlig brudd på reglene kan medføre at Borettslaget gir pålegg om salg eller krever fravikelse (§5-22 og 5-23).

Det vises for øvrig til Burettslagslova §§ 5-8, 5-11, 5-13 og 5-15.

Sist endret etter ekstraordinær generalforsamling 2019.

HUBROVEIENS BORETTSLAG

SØKNAD OM FREMLEIE

1. Eier: .....V.vn./H.vn. ..... Leil.nr. .....

2. Eiers adresse under fremleieforholdet: .....

   .....

   Telefon: ..... Mail: ……

   Eier plikter å holde styret orientert om sin adresse til enhver tid.

3. Ansvarlig fremleietaker: .....

4. Årsak til fremleie er : .....

   .....

5. Eier er fortsatt ansvarlig for at hans/hennes andel av husleien innbetales til Hubroveiens Borettslag.

6. Fremleietakeren skal gis en kopi av vedtektene for laget. Eier plikter å sørge for at leietaker leser, forstår og aksepterer vedtektene. Eier skal selv ha et eksemplar tilgjengelig i tilfelle tvister oppstår. Ved behov for ekstra eksemplarer, ta kontakt med forretningsfører.

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

8. Fremleien varer f.o.m. ..... t.o.m. .....

9. Ovenstående er lest, forstått og akseptert.

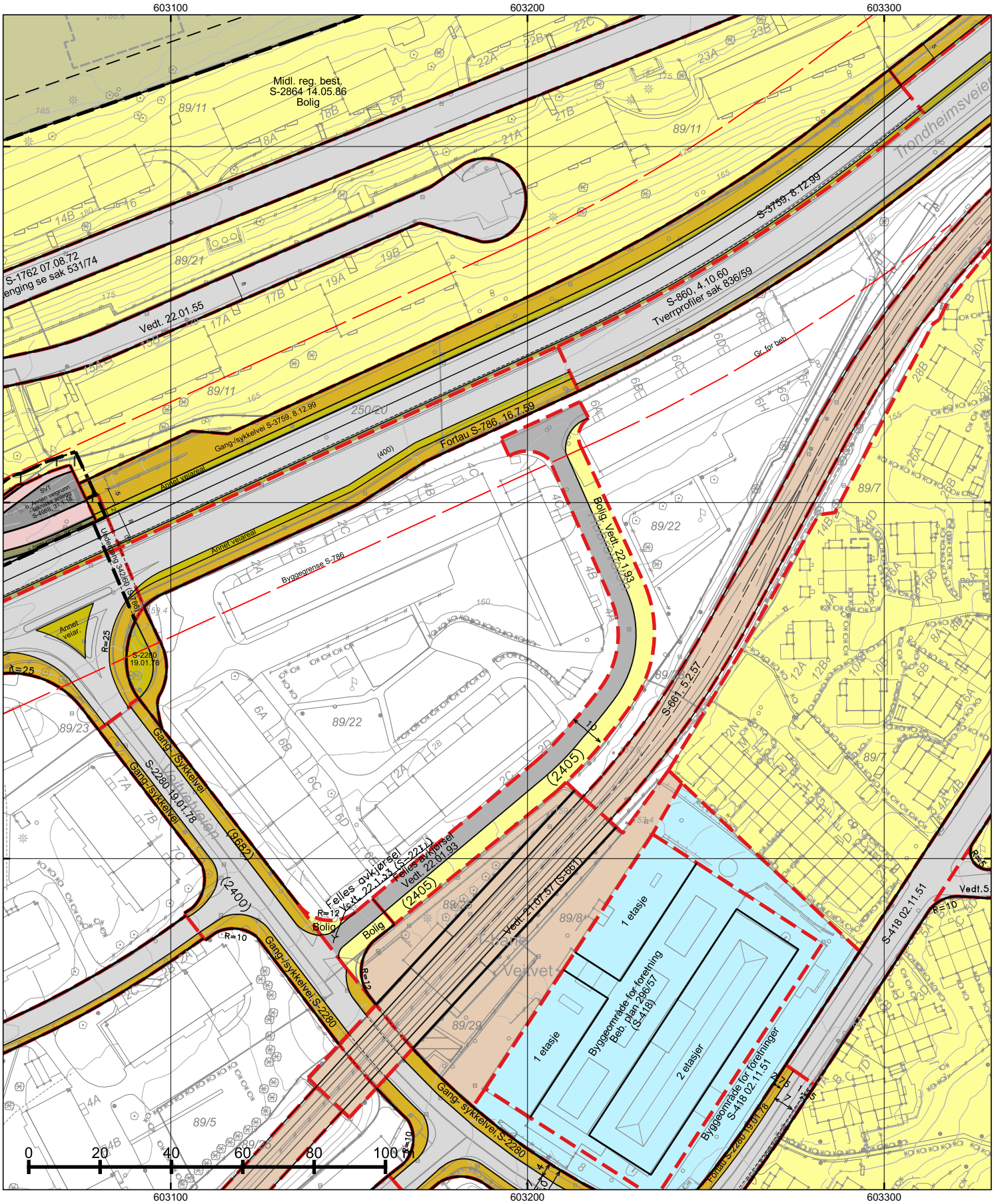
....
Eier Fremleietaker

Veitvet, den / 20

.....
styrets representant

Denne søknad skal fylles ut i 3 - tre - eksemplarer og leveres til styret i Hubroveiens Borettslag før innflytting.

Dersom styret innvilger søknaden, vil et underskrevet eksemplar bli fordelt til eier, leietaker og forretningsfører.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

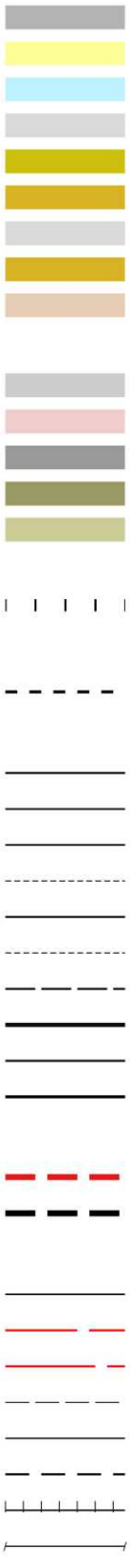
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

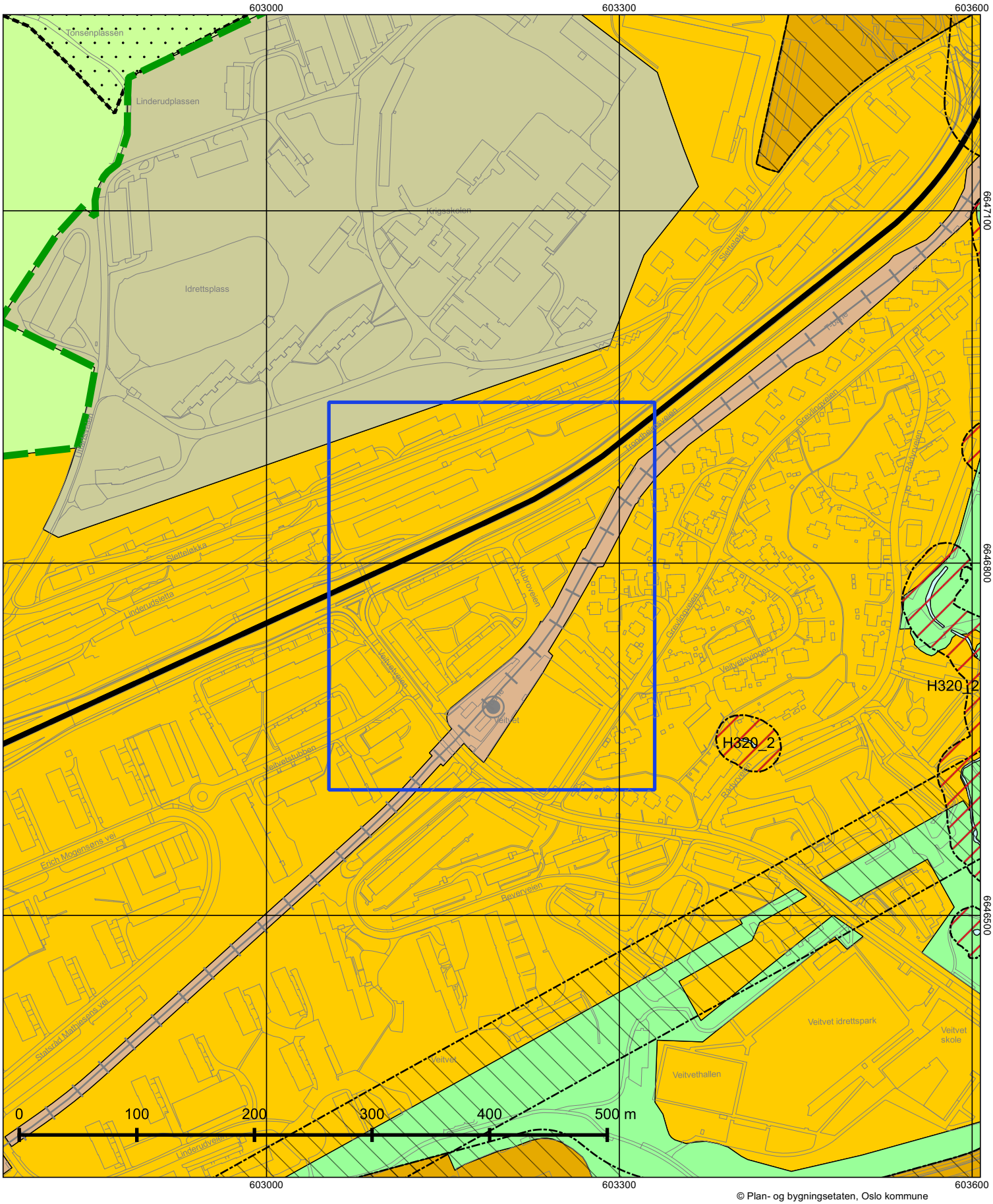
PlottID/Best.nr: 153570/ 86527341
Deres ref.:
Adresse: Veitvetveien 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/22

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153570/86527341
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

S-2280

Reguleringsplan for trafikkområde - gang-sykkelveier langs Trondheimsveien på strekningen Årvollkrysset - Grorudkrysset og endret veiprofiler samt friområde - turvei - felles avkjørsel, Oslo kommune. (Veitvetstubben, kolletivfelt sak 172/80)

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.01.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801338
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V220193, V290976, V161107

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-860

Endret regulering av Trondheimsveien fra pel 386 til pel 436, Veitvet, Oslo. (Tverrprofil se sak 836/59)

S-860 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 04.10.1960
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196001493
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
VEITVETVEIEN 6A

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527341
9012302

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20260223 for VEITVETVEIEN 6A.

GNR. 89 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1961.

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

18318 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

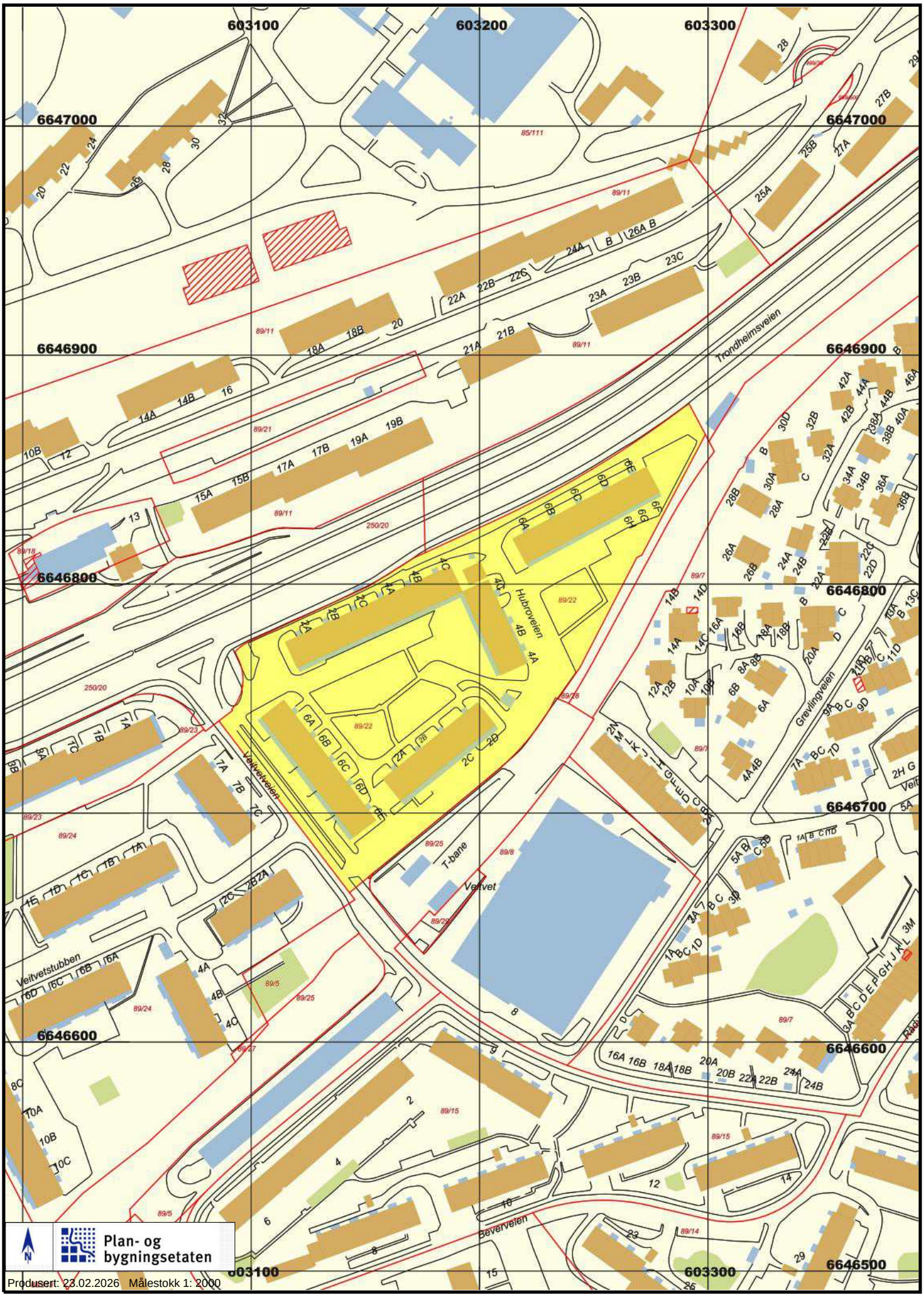
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og bygningsetaten

Produsert: 23.02.2026 Målestokk 1: 2000

Oslo kommune
Bygningskontrollen.
Trondheimsveien 5 III.

A P P R O B A S J O N.

Jnr. 3881 /55/RT/AaK.

Ang. Gnr. 89, bnr. 5, blokk 130.

Anmelder: Eier.

Eier: Ringnes & Selvaag, President Harbitzgt. 18, Oslo.

Arbeidets art: Våningshus, med garasjer.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at bygningsloven av 22/2-1924, med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Bygningsrådets vedtak av 18/1-1956 som er vedheftet approbasjonsskrivelsen må overholdes. Approbasjonen er avhengig av om departementet innvilger de nødvendige unntak.

Før byggetillatelse kan gis, må de nødvendige unntak være meddelt av departementet og eventuelle krav derfra være tilfredsstillet.

Tilfluktsrom må utføres og innredes etter gjeldende regler.

Adkomst til og plasering av feiedører må godkjennes av Oslo brannvesen ved stedets feiermester.

K-verdien i trapperomsvegger mot leilighetene må være under 1.2.

Vinduer over 2. etasje må kunne pusses på en farefri måte kfr. byggeforskriftenes kap. 32, §. 3, punkt 1.

For øvrig henvises til nedenfor nevnte punkter: 1.2.3.4.7.11.12 og 13.

Før byggetillatelse kan gis, må:
1. Ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. ~~xxxxxxxxxx~~ arbeidstillatelse foreligge ~~xxxxxxxxxx~~
4. veivesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1).

Videre bemerkes:
7. Redegjørelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
11. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Vann- og kloakkvesenet.
12. Forslag til utvendige farger må innsendes.
13. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor elektrisitetsverket å gjøre krav på elektrisk oppvarming selv om enkelte rom mangler ovn. I vaskerier kan det bare gjøres regning med strøm til drift av motorene.

Bygningssjefen i Oslo, den 25. februar 1956.

Y. Riis
bem.

Rolf Tønsager.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

/EKA

KOPI

Oslo, den 6/2-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 89, bnr. 5, hus 13c, Veitvedtvn. 6.

Journalnr.
55/3881

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24/10-1958

Bygningens art
Våningshus med garasjer

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Byggemelder
" eier "

Ansvarshavende
Sivilingenier Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

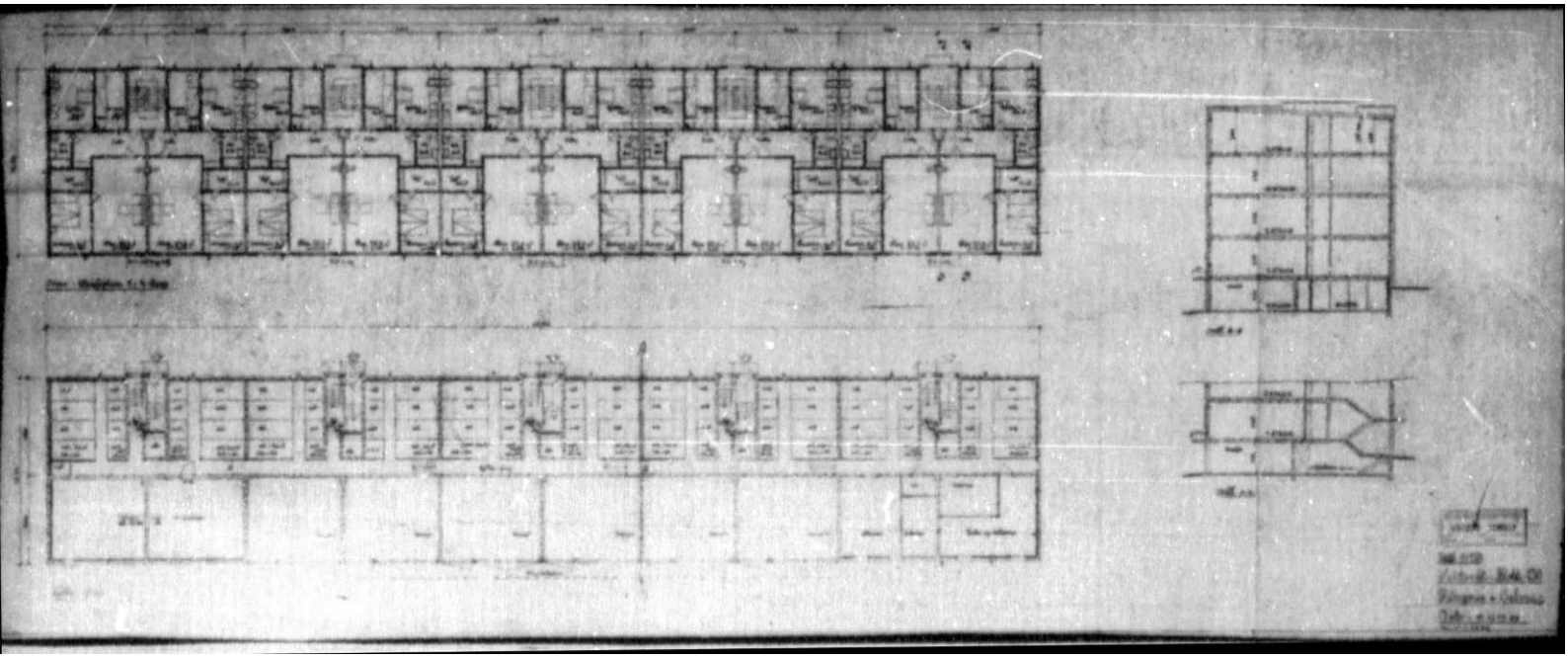
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Sg

distriktsingenier
H. Stangeland.

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

3000. 10-60. R. A. –



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[III] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Gnr./bnr.	
Veitvetveien 6	**Gnr.89,bnr.22**	**76/2931**

Byggherre

Hubroveiens Borettslag
Hubroveien 6 E,

OSLO 5

XV/LJ

Ansvarshavende

Tømmermester Arne Olafsen
Radarveien 68

OSLO 11

Dato
30. november 1979

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XI] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Kledning på gavlvegg

Adresse	Matr.nr.	Bygn.nr.
Rødtvedtveien 6	Matr. 89/bnr. 22	80/3282

Byggherre
Rasjonelt Renhold A/S
Valhallaveien 70

1413 Tårnåsen

Ansvarshavende
Tømmerm. Morthen Olsen
Rådyrveien 14 A

1816 Skiptvet

KV/IJ

Dato
3. april 1981

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

KV

Bygningsinspektør
Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Stl. C-16. ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Hersiebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvetveien 6	Gnr.89,bnr.22	84/2707

Byggherre

Hubroveien Borettslag
Hubroveien 2

0595 OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm. Tor Fasteng
Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO 1

KV/lw

Dato 25.9.1985

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra.

Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

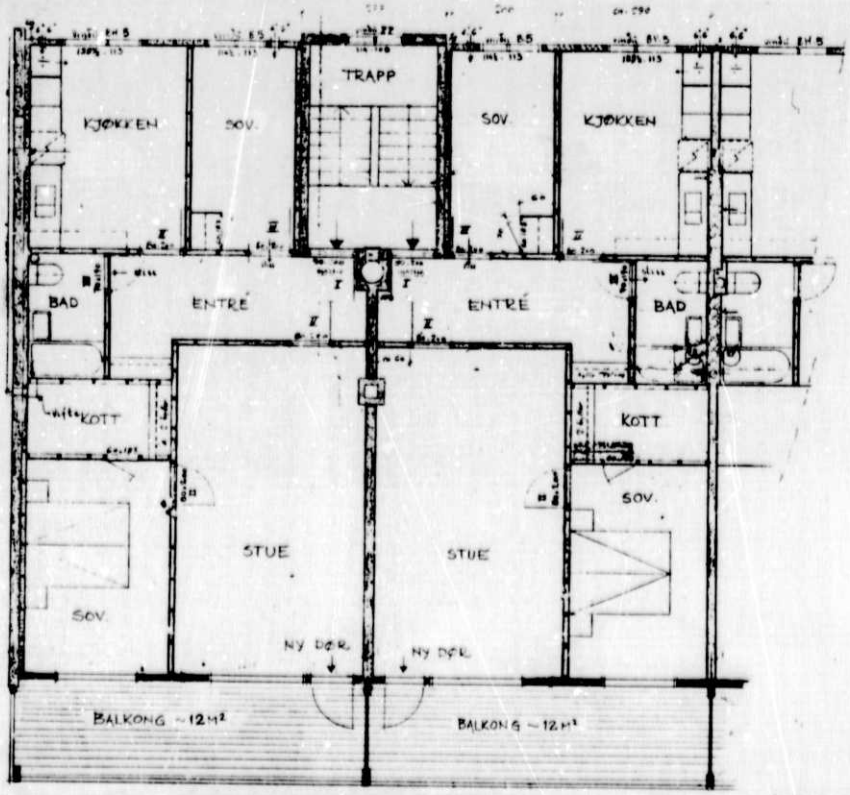
For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-14 ANBVORD



Hulbroveien — BORETTSLAG, Veiveth 89/22
Typisk plan M: 1:100. Tegn.nr. 8404
INGENIØR TRULS EIDSVOLD A/S. 25.6.84

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Fasadeendring

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Veitvetveien 6	Gnr.89/bnr.22	87/4750

Byggherre

Hubroveien Brl.
v/G. Hoel,
Hubroveien 2 D,
0595 OSLO 5
ARJ/YP

Ansvarshavende

Jan Høiby
Selmer Furuholmen A/S,
P.B. 5101 - Majorstua,
0301 OSLO 3

Dato 15. november 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Det er under arbeidets gang ikke foretatt påbudt varsling for kontroll herfra. Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

[illegible] ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer ASA
St. Olavs gate 25, P.b. 1175
0107 OSLO

29 JUN 2001
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 19990761346 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	VEITVETVEIEN 6	Eiendom:	89/22
Tiltakshaver:	Hubroveien Borettslag v/Kjell Ove Hansen	Adresse:	Hubroveien 4A, 0595 OSLO
Søker:	ArkiForum AS	Adresse:	Postboks 2313 Solli, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

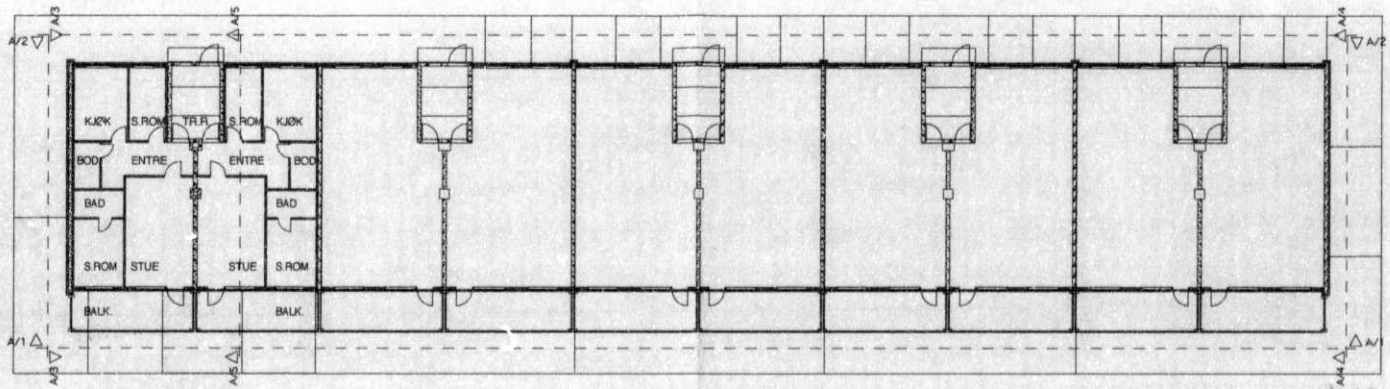
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

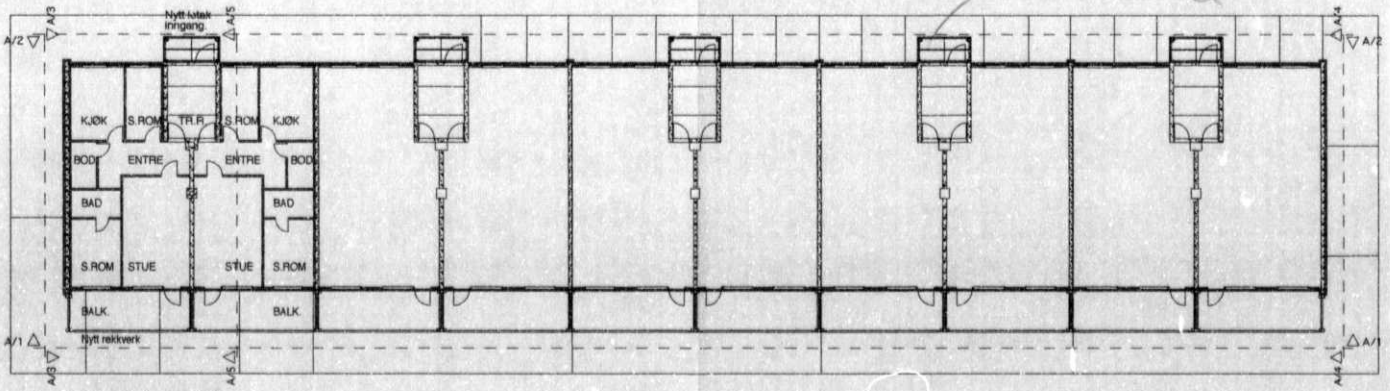
Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



EKS. SITUASJON



NY SITUASJON

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

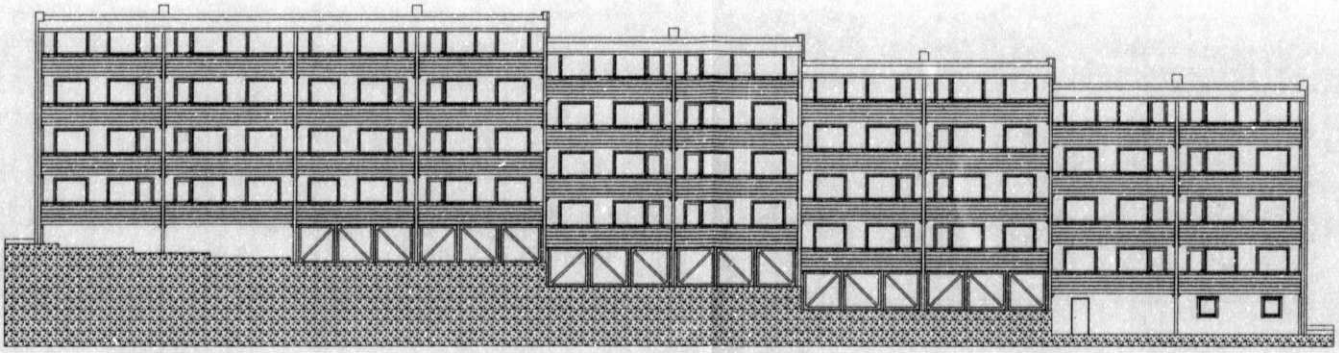
HUBROVEIEN BORETTSLAG
VEITVEDTVEIEN 6

PLANER TYPISK ETASJE
M.1:200

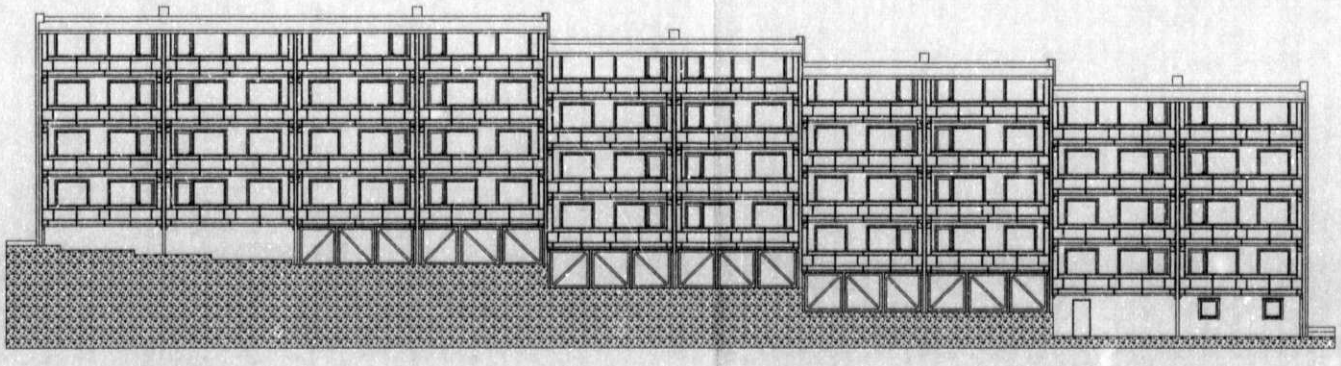
1

502-021A

Oslo 13.8.99 * R.T.
TERJESEN & KJELLSTAD A/S
Arkitekter MNAL
Seilduksgata 25 0553 Oslo
T.22.871240 F.22.871249



EKS. BALKONGREKKVERK



NYE BALKONGREKKVERK

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

HUBROVEIEN BORETTSLAG
VEITVEDTVEIEN 6

FASADER VEST
MOT VEITVEDTVEIEN M.1:200

4

502-022A

Oslo 13.8.99 * R.T.
TERJESEN & KJELLSTAD A/S
Arkitekter MNAL
Seilduksgata 25 0553 Oslo
T.22.871240 F.22.871249

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

ArkiForum AS
Postboks 2313
0201 OSLO

Dato: 26 APR. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200013771-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elena Jakobsen	Arkivkode:

Byggeplass:	VEITVETVEIEN 6	Eiendom:	89/22/0/0
Tiltakshaver:	Hubrovn. Borettslag v/ K. Hansen	Adresse:	Hubroveien 4, 0595 OSLO
Søker:	ArkiForum AS	Adresse:	Postboks 2313, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Det vises til Deres søknad om tillatelse i ett-trinn datert 22.12.00.

Søknaden omfatter fasadeendringer av boligblokk i form av innglassing av tidligere oppførte balkonger.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 05.04.01 kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter fasadeendringer av boligblokk i form av innglassing av tidligere oppførte balkonger.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er uregulert.

Estetiske krav:
Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 vedrørende god estetisk utforming.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent den 05.04.01.

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

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjent tegning og kart
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03112014**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200013771-12**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Veitvetveien 6 A-E

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
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	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

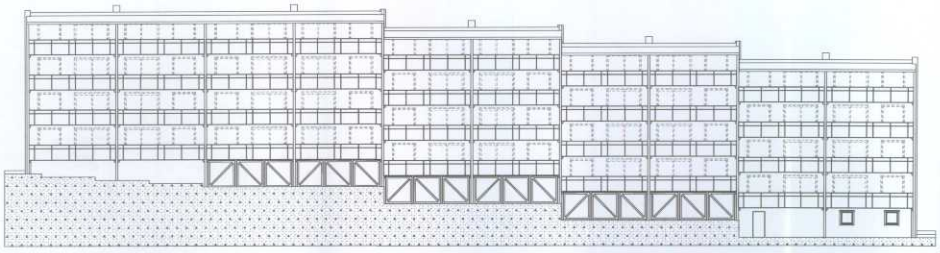
Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

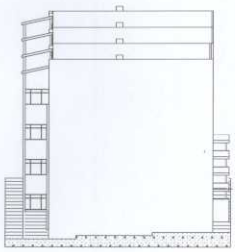
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

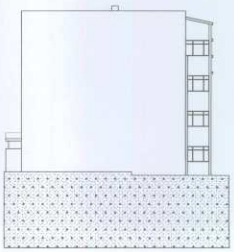
D



FASADE SYD-VEST 1:200



FASADE SYD-ØST 1:200



FASADE NORD-VEST 1:200

1

A	15.12.00	Fasader oppdatert, innglassing balkonger	okb	af	af
Rev	Dato	Revisjoner	Sign.	Kontr.	Godkj.

HUBROVEIEN BORETTSLAG
VEITVEDTVEIEN 6

FASADER
INNGLASSING BALKONGER

Dato:	06.07.00
Sak:	20180
Tegnet:	okb
Sign.:	A.FRILING
Godkj.:	
Tegn.nr:	A-V6-020
Rev.:	A

ArkiForum
Hansteens gate 5
Postboks 2313
0201 Oslo
Telefon 23 13 19 20
Telefax 22 56 22 10

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 89 Bnr.: 22 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Hubroveien 2 A
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 2 B
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 2 C
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 2 D
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 4 A
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 4 B
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 4 C
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 A

Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 B
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 C
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 D
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 E
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 F
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 G
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Hubroveien 6 H
Gatenr:	13147
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0595 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 2 A
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 2 B
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 2 C
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 4 A
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 4 B
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 4 C
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 6 A
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 6 B
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 6 C
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 6 D
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Gateadresse:	Veitvetveien 6 E
Gatenr:	18145
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0596 OSLO
Bydel:	9 BJERKE

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:23.02.2026 kl. 14.10

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2286797-1/200 26.11.2024 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Fusjon/Fisjon ALLSTAD GRUNNEIENDOM AS ORG.NR: 933 730 077 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

1967/15178-2/105 03.11.1967	FESTEKONTRAKT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt

HUBROVEIENS BORETTSLAG
ORG.NR: 848 739 812

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1962/11929-1/105 28.09.1962	OBLIGASJON Beløp: NOK 1 002 800 Panthaver: ANDELSEIERNE I HUBROVEIEN BORETTSLAG LØPENR: 1117956 UTEN OPPTRINNSRETT ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN
1967/15178-5/105 03.11.1967	FESTEKONTRAKT - VILKÅR Festetid: 93 år ÅRLIG AVGIFT NOK 4,351 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

Heftelser i festerett:

1967/15178-5/105 03.11.1967	FESTEKONTRAKT - VILKÅR GJELDER FESTE Festetid: 93 år ÅRLIG AVGIFT NOK 4,351 BESTEMMELSER OM FORLENGELSE BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE HUSBANKENS STANDARDKLAUSUL VEDTATT BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
2021/518857-1/200 03.05.2021 16:41	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 1 000 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT
2022/1057297-1/200 21.09.2022 15:36	PANTEDOKUMENT GJELDER FESTE Beløp: NOK 9 000 000 Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF ORG.NR: 991 303 995 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

1961/7314-1/105 15.06.1961	REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 89 BNR: 5
1969/815-4/105 16.01.1969	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 89 BNR: 28

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 848739812 Andelsnr.: 164

HUBROVEIENS BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 23.02.2026 kl. 14.11

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2017/21095-1/201 06.02.2017	HJEMMEL TIL ANDEL VEDERLAG:

HEFTELSER

	PANTEDOKUMENT
Heftelser i eiendomsrett:	BELØP: NOK 3 270 000 PANTHAVER : SPAREBANKEN NORGE ORG.NR: 832 554 332
2017/21096-1/201 06.02.2017	
	*** ENDRING VED FUSJON
	FRA: SPAREBANKEN SØR ORG.NR: 937 894 538 TIL: SPAREBANKEN NORGE
2025/494497-1/200 - 05.05.2025 15:17	

ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/10694-2/201	REGISTRERING AV
25.10.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251024 Hubroveien 60
Vår referanse: 3764220/26510578
Bestilling: C3 2025-05-27 (6) 138

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15178	105	3.11.1967	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	89	22	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15178/105
Uthentet 2025-05-27 14:17

HUBROVEIENS BORETTSLAG

15178

3 NOV 1967

F E S T E K O N T R A K T.

Ved festekontrakt av desember 1951, godkjent av Kirke- og Undervisnings-departementet 29. januar 1952, dagbokført 8. februar s.å. festet firmaet Ringnes & Selvaag av Kirke- og Undervisningsdepartementet på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eier og bruker og nedenfor benevnes grunneierne, et areal på ca. 300 dekar av eiendommen Veitvedt, gnr. 89, bnr. 1 i Østre Aker på disse vilkår:

"Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets Fond og Linderud Gård, Sameie, som sammen er eiere og brukere av eiendommen gnr. 89, bnr. 1 Veitvedt i Østre Aker, Oslo, og som nedenfor benevnes grunneierne, og firmaet Ringnes & Selvaag, nedenfor benevnt festeren, har idag inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren et areal av gnr. 89, bnr. 1 hvis grenser er:
   Mot nord Trondheimsveien.
   Mot øst Veitvedts grense mot gnr. 91, bnr. 1 Bredtvedt.
   Mot syd en vest-øst gående linje i en avstand av 10 meter nord for den nordligste elektriske kraftledning over Veitvedt (isolasjonsbeltets nordgrense).
   Mot vest Veitvedts grense mot gnr. 88, bnr. 4 Holseth og gnr. 88 bnr.1, Linderud.

   Arealet utgjør ca. 300 dekar. Det blir å oppmåle og skylddele på festerens bekostning. Ved delingsforretning har det fått matrikkelnr.: gnr. 89 bnr. 5. Arealet bortfestes i den stand det er på overtagelsesdagen. Grunneierne har intet ansvar for skjulte feil.

2. Festetid: Festetiden er nittiniår fra tiltredelsesdagen som er den 1. januar 1952.

3. Festeavgift: Festeavgiften blir å fastsette ved takst av prismyndighetene i samsvar med reglene i par. 16 i Kgl. res. av 19. desember 1947 om prisbestemmelser for faste eiendommer. Pristakst blir å avholde snarest mulig.

   Avgiften betales for ett år om gangen forskuddsvis og uten påkrav hver 2. januar til grunneierne eller deres representant, dog for året 1952 ved nærværende kontrakts underskrift.

   Da pristakst ikke foreligger ved underskriften, erlegger festeren foreløpig kr. 15.000,- - femtentusen kroner - og riktig avregning frem til 1. januar 1953 finner sted straks taksten er endelig og oppmålingsresultatet foreligger.

   Når henholdsvis 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, regnet fra 1. januar 1952, kan grunneierne eller festeren eller deres respektive rettsetterfølgere, hvis forholdet ikke ordnes ved lovlig overenskomst mellom partene, innen ett år kreve festeavgiften regulert. Dersom ingen offentlig myndighet skal treffe avgjørelse om slik regulering på den tid, skal avgiften fastsettes ved skjøn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av grunneierne, en av festeren og en (formannen) av Byfogden i Oslo.

   Ved skjønnet skal det tas hensyn til endringer i rentenivået og endringer i eiendommens verdi som ikke skyldes festeren. Den nye festeavgift skal gjøres gjeldende fra og med respektive 21de, 41de, 61de og 81de år av festetiden.

Voldgiftsretten fastsetter selv en passende godtgjørelse til sine medlemmer. Omkostningene ved regulering av festeavgiften bæres av rekvirenten.

Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling stiller festeren bankgaranti ved en av grunneierne godkjent bank i Oslo. Bankgarantien skal til enhver tid omfatte minst ett års festeavgift. At sådan bankgaranti er stillet medfører ingen innskrenkninger i festerens plikt til å erlegge festeavgiften forskuddsvis.

Ettersom arealet blir utbygget og bebyggede parseller blir overtatt av huseierne, bortfaller grunneiernes rett til sådan garanti i den utstrekning den nye parsellfesters festeavgift trer istedetfor festeavgiften for det hele areal.

Så lenge og i den utstrekning det således hviler bankgaranti for festeavgiften av noen del av arealet, og denne avgift ikke er erlagt innen en måned etter forfallsdag, skal grunneierne med 14 dagers varsel til festeren og garantisten kunne innkreve avgiften hos garantisten.

Fordelingen av festeavgiften på de enkelte parsellfestere foretas slik at festet for friarealer og andre anlegg i sin helhet overtas av huseierne etter hvert, hvorved det ved fullføring av bebyggelsen ikke gjenstår noe areal som ikke er dekket av de samlede parsellavgifter.

I de etter hvert fraskilte bebyggede parseller har grunneierne 1. prioritets pant i de på parsellen oppførte eller oppførendes bygninger og anlegg med festerett til tomten samt, i tilfelle av brann, i husenes forsikringssum, for festeavgiften samt for eventuelt forfalne skatter og avgifter som påhviler eller kan pålegges parsellfesteren, i den utstrekning slike skatter og avgifter kan kreves innbetalt av grunneierne, samt for mulige omkostninger i denne forbindelse.

Alle bygninger holdes brannforsikret.

I tilfelle det mot vederlag overdras deler av arealet til gate- og veigrunn, forstadsbane eller lignende til det offentlige, eller det ved ekspropriasjon fåes erstatning, tilfaller vederlaget eller ekspropriasjonsbeløpet grunneierne, dog således at en andel som svarer til verdiøkning som skyldes festerens påkostninger tilfaller denne. Festeavgiften blir i så fall å nedsette i et forhold som svarer til verdiforholdet mellom det avståtte og det opprinnelige areal uten påkostninger og forbedringer. Reduksjonen gjelder fra den dag erververen overtar den avståtte grunn. Vederlagsfri overdragelse er uten innvirkning på festeavgiften, forutsatt at festeren eller senere vedkommende velforening (jfr. par. 10) er enig i slik overdragelse.

4. <u>Skatter og avgifter:</u> Festeren bærer i festetiden, fra og med overtagelsesdagen, alle nåværende og fremtidige skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneierne som sådanne, herunder også eiendomsskatt og mulig verdistigningsskatt på verdistigning av arealet etter tiltredelsesdagen. I de tilfelle og i den utstrekning festeren har betalt eller betaler verdistigningsskatt på det festede areal blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften sådan skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

5. <u>Arealets bebyggelse:</u> Arealets bebyggelse må finne sted i overensstemmelse med de av myndighetene godtatte planer.

Grunneierne har godtatt de generelle linjer for denne bebyggelse i henhold til Reguleringsrådets vedtak av 13. februar 1951 og den av Reguleringsvesenets og festerens arkitekt utarbeidede plan datert 1.8.1951. Denne generelle plan må ikke - bortsett fra detailforandringer - endres uten grunneiernes samtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15178/105
Uthentet 2025-05-27 14:17

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse og lignende, enten disse følger av godkjent regulering eller er fastsatt etter avtale med grunneierne.

De i henhold til Reguleringsrådets vedtak til felles avbenyttelse utlagte arealer inngår i festet. Utgiftene til deres vedlikehold påhviler festeren og er grunneierne uvedkommende. Arealets innhegning, oppføring og vedlikehold av gjerde, påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneierne. Før bebyggelse og utparselering påbegynnes oppfører festeren langs grensen til eiendommene gnr. 88 bnr. 1 Linderud og gnr. 88 bnr. 4 Holseth, et gjerde som må være minimum 1,5 meter høyt og av sådan beskaffenhet at folk og fe ikke kan trenge igjennom.

Omkostninger i forbindelse med utlegning av grunn til og opparbeidelse av veier, gater, parker, friarealer, anlegg av kloakk- og vannledninger til, på eller gjennom det festede areal påhviler festeren og er i enhver henseende grunneierne uvedkommende. Blir det av det offentlige ytet vederlag for slike omkostninger som festeren har foretatt, tilfaller dette ham. Dette har ingen innvirkning på bestemmelsen i par 3, siste ledd vedrørende vederlag eller erstatning ved overdragelse av grunn.

6. De partene ved denne kontrakt hjemlede rettigheter og forpliktelser tilkommer og påhviler også deres rettsetterfølgere.

Festeren har rett til uten særskilt godkjennelse fra grunneierne å legge veier, gater, vann- og kloakkledninger m.v. over det festede areal, la det bebygge i samsvar med nærværende kontrakts par. 5, og å utparsellere og bortfeste de enkelte parseller. Hver enkelt parsellfester skal godta nærværende kontrakts bestemmelser i den utstrekning de angår parsellfesteren som gjeldende også for seg.
Den enkelte parsellfester har rett til uten særskilt samtykke fra grunneierne å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter nærværende kontrakt til andre, likesom rettighetene og forpliktelsene overgår til den enkelte parsellfesters bo og arvinger og kan overføres på skifte etter lovens regler. Ved enhver overdragelse skal grunneierne underrettes innen tre måneder.

7. Festetidens opphør: Grunneierne skal innen to år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste arealet. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsberettiget til fornyelse.

Grunneierne har også rett til ved festetidens utløp å kreve grunnen innløst til full verdi etter prisene på den tid, dog uten festerens og hans rettsforgjengeres påkostninger. Varsel herom må gis med minst ett års frist før utløpsdagen.

Blir ikke nye festekontrakt opprettet eller grunnen innløst etter de to foregående avsnitt, skal grunneierne overta de på parsellen stående bygninger etter den verdi de har minus ti prosent.

Såvel festeavgiften ved eventuell fornyelse som grunnens og bygningenes verdi ved overtagelsen etter de foranstående 3 avsnitt skal, i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved takst eller voldgift på samme måte som bestemt for regulering av festeavgiften, jfr. par. 3.
Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de befinner seg i, men ikke til råtomten og dens beliggenhet.

Ved eventuell festefornyelse betales samtlige omkostninger av festeren.
Ved overdragelse av grunn eller bygninger deles omkostningene likt mellom partene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/15178/105
Uthentet 2025-05-27 14:17

8. Hvis festeavgiften ikke rettidig erlegges, kan grunneierne ved rekommandert brev eller annet beviselig varsel gi festeren 30 dagers frist til å betale. Overholdes ikke denne frist har grunneierne rett til straks å erklære festekontrakten misligholdt og festet forbrutt. Grunneierne har fra sistnevnte tidspunkt rett til uten lovmål og dom å tiltre den bortfestede grunn med påstående bygninger, og gjennem fremleie av disse søke seg dekket. Før bortleie finner sted skal panthavere efter grunnbøkene varsles.

Likeledes kan grunneierne når et halvt år er gått uten at festeavgiften er erlagt eller dekket på den i foregående avsnitt nevnte måte, etter å ha gitt festeren en måneds skriftlig varsel, erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette pantet til auksjon. I dette tilfelle har eier etter grunnbøkene av den på grunnen stående og panthavere deri likeledes etter grunnbøkenes utvisende krav på underretning om feste-forbrytelse i rekommandert brev, såfremt adresse er oppgitt i panteregisteret eller det gjelder en offentlig institusjon, offentlig eller privat bank eller låneinstitusjon. Bygningens eier eller panthaver har deretter rett til å fortsette festeforholdet etter kontrakten mot senest en måned fra mottatt underretning å erklære å ville inntre i festet og samtidig erlegge den skyldige festeavgift med påløpne omkostninger og 4% rente fra forfall.

Festeren utreder alle utgifter ved de i nærværende paragraf nevnte skritt til dekning av skyldig avgift m.v.

9. Det som er bestemt i § 8 gjelder også hvis festeren i lengere tid enn 6 - seks - måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredaler som påhviler festeren og som grunneierne er ansvarlige for, samt hvis festeren unnlater å holde pantet forsvarlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret, eller hvis han gjør seg skyldig i annen vesentlig misligholdelse.

Festet kan iøvrig ikke oppheves eller oppsies før festetidens utløp, medmindre det med grunneiernes godkjennelse treffes overenskomst herom.

10. Parsellfesterne: De festeren ifølge nærværende festekontrakt tilkommende og påhvilende rettigheter og forpliktelser som skal overføres til de etter hvert avløsende parsellfestere, skal inntas i festeavtalen med disse. Ettersom ved arealets bebyggelse de enkelte huseiere overtar festerens rettigheter og forpliktelser, går de inn i en forening (et Vel), som skal sørge for at fellesarealer og bygningenes exteriør holdes i forsvarlig stand. Foreningens vedtekter må ha grunneiernes godkjennelse for å være gyldige.

11. Grunneierne har rett til helt eller delvis å overføre sine rettigheter og forpliktelser ifølge denne kontrakt til andre.

12. Så lenge det hviler lån av Den norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:

1. tomten ikke kunne forlanges ryddig gjort.
2. Husbanken eller Kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid. Dette har ingen innflytelse på overdragelsen av festeretten i henhold til denne kontrakts § 6, 3. avsnitt.
3. grunneierne med sin panterett i bygningene på tomten for festeavgiften bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år, foruten retten til fremtidig festeavgift.

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt

forbundne omkostninger, så som til pristakst, skylddeling og oppmåling, stempel og tinglysning, samt vanlig provisjon til grunneiernes sakfører. Til foreløbig dekning av disse omkostninger deponerer festeren ved denne kontrakts underskrift hos denne kr. 25.000,- (tyvefemtusen kroner), og endelig oppgjør finner sted såsnart nøyaktig oppgave over omkostningene foreligger.
Særlige utgifter vedkommende overføring av parseller blir på samme måte å betale av parsellfesteren.
Skulle festekontrakten ikke bli effektiv på grunn av offentlige vedtak eller forhold som grunneierne ikke utenom kontraktens bestemmelser har forårsaket, påhviler de påløpne omkostninger festeren.

14. Arealet bortfestes fritt for pengeheftelser, men forøvrig med de heftelser som fremgår av panteregisteret.

15. Tvist på grunnlag av nærværende kontrakt og hvorom intet annet er bestemt foran, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellem partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot skal bære alle omkostninger.

16. Nærværende kontrakt er utferdiget i tre eksemplarer, hvorav Kirkedepartementet, Linderudsameiet og festeren har hvert sitt. I henhold til foranstående kontrakt fremfestes herved til

H u b r o v e i e n s B o r e t t s l a g

et areal, som ved kart- og oppmålingsforretning av 23. feb. 1961 har fått bnr. 22 og som utgjør 18.895 kvm.

Festetiden for Hubroveiens Borettslags areal, 18.895 kvm. er 93 år fra den 1. januar 1958.

Festeavgiften utgjør kr. 1.417,13 årlig. Den betales på den måte som er bestemt i festekontrakten med Ringnes & Selvaag. Regulering av festeavgiften finner sted pr. 1. januar 1972, 1992, 2012 og 2032 på sådan måte som fastsatt i kontrakten med Ringnes & Selvaag.

Denne fremfestekontrakt mellem Ringnes & Selvaag og Hubroveiens Borettslag medunderskrives av grunneierne, som er uten ansvar for de angitte arealstørrelser eller for at Ringnes & Selvaag sørger for at det fremfestes fritt for pengeheftelser.

Omkostningene med nærværende kontrakt, derunder eventuelt stempelgebyr bæres av Hubroveiens Borettslag.

Fremfester og fester samt hver av grunneierne tilstilles et eksemplar av denne kontrakt.

Oslo, den 8/2 - 1963.

RINGNES & SELVAAG
Olav Selvaag
(sign.)

Fester: Hubroveiens Borettslag
Werner Bræistein (sign.)
Tore Wathne (sign.)
Even S. Engelstad (sign.)

Rett avskrift bekreftes:
advokat.

GODKJENDT.
Oslo, 7.september 1967.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET.
Efter fullmakt
O Jahr(sugn.) Oskar Skjærseth
(sign.)

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251024
Vår referanse: 3764221/26510583
Bestilling: C3 2025-05-27 (6) 137

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
815	105	16.1.1969	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	89	5	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/815/105
Uthentet 2025-05-27 14:17

815/21

16 JAN. 1967

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Gnr. bnr.

Kart: Prt.koll side 40

Tekst » ø 65 »

J.-nr. 1189/64.

År 196 6, den 1. desember ble i medhold av § 62 i «Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over følgende arealer som er medgått til anlegg av Grorudbanen på strekningen Veitvet stasjon - Trondheimsveien:

6563.-	m2	av	gårdsnr.	89,	bruksnr.	5,	inngår	under	t.nr. 22
10,2	"	"	"	89,	"	16,	"	"	" 22
50,8	"	"	"	89,	"	24,	"	"	" 22
576,8	"	"	"	89,	"	22,	"	"	" 22
325,6	"	"	"	89,	"	8,	"	"	" 23
10556.-	"	"	"	89,	"	7,	"	"	" 23
751,6	"	"	"	91,	"	1,	"	"	" 24

T.nr.ne refererer seg til Grorudbaneskjønnet i 1957.

Forretningen var rekvirert av kommunikasjonsrådmannen på vegne av Oslo kommune som har ekspropriert arealene.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av ing. A. Sandstrøm.

Kartvitne var M. Breder.

Ved forretningen som ble holdt som kontorforretning, møtte ingen, da arealenes grenser ble påvist 12/10-66 av avd.ing. O. Saltrøe og ing. P. Arnesen fra tunnelbanekontoret. For veivesenet møtte overing. P. Hagerup. Tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger over de av ekspropriasjonen berørte eiendommer, er respektert.

Arealenes grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 2000. R. A. 5927/65.

Grensebeskrivelse:

Ekspropriasjonskartet som ble benyttet ved baneskjønnet i 1957, er lagt til grunn ved fastleggelse av grensene.

Grensene måler i meter:

6563.- m2 av gnr. 89, bnr. 5: Dette areal består av 2 atskilte deler som beskrives hver for seg.

1. Mot nordvest til gnr. 89, bnr. 24, parsell av gnr.89, bnr. 24 og gnr. 89, bnr. 5: 26,78 - 36,17 - 52,04 - 21,90 - 1,11 - 26,87 - 15,88 - 13,42, mot nordøst til gnr. 89, bnr. 5 langs kant reg. Veitvetveien etter en sirkelbue med radius 207,50 og kordelengde 14,17, mot øst og sydøst til gnr. 89, bnr. 5, parsell av gnr. 89, bnr. 16 og gnr. 89, bnr. 16: Etter en sirkelbue med radius 8,00 og kordelengde 10,80 - videre rett: 3,83- 22,37 - 82,23 - 20,19 - 19,11 - 4,06 - 14,77 - 9,54 - 17,85 og mot sydvest til parsell av gnr. 88, bnr. 284: 25,73.

Arealet er 3577.- kvadratmeter.

2. Mot sydvest og vest til gnr. 89, bnr. 5 langs kant reg. Veitvetveien og kant reg. Hubroveien: Etter en sirkelbue med radius 192,50 og kordelengde 17,88 - videre rett: 4,99 - videre etter en sirkelbue med radius 8.- og kordelengde 10,95, mot nordvest til gnr. 89, bnr.22 - langs kant reg. Hubroveien: 66,06 - videre etter en sirkelbue med radius 115.- og kordelengde 37,75 - videre etter en sirkelbue med radius 35.- og kordelengde 5,67, mot nordøst til gnr. 89, bnr. 22, parsell av gnr. 89, bnr. 22, parsell av gnr. 89, bnr. 7 og gnr.89, bnr. 7: 6,26 - 12,99, og mot sydøst til gnr. 89,bnr.7, gnr. 89, bnr. 8 og parsell av gnr. 89, bnr. 8: Etter en sirkelbue med radius 408.- og kordelengde 78,84- videre rett: 31,84 - 3,00 - 14,98.

Arealet er 2986.- kvadratmeter.

10,2 m2 av gnr. 89, bnr. 16: Mot nordvest til parsell av gnr. 89, bnr. bnr. 16: 14,77, mot øst til gnr. 89, bnr. 5: 1,77 og mot sydøst til gnr. 89, bnr. 16:13,73.

50,8 m2 av gnr. 89, bnr. 24: Mot sydvest og nordvest til gnr. 89, bnr. 24: 3,88 - 21,04, mot nordøst ~~til~~ og sydøst til parsell av gnr. 89, bnr. 5: 1,11 - 21,90.

576,8 m2 av gnr. 89, bnr. 22: Mot nordvest til gnr.89, bnr. 22: 16,69 - 54,19 - 2,44 - 59,53, mot nordøst til umatr. grunn og parsell av gnr. 89, bnr. 7: 8,36, mot sydøst til parsell av gnr. 89, bnr. 7: Etter en sirkelbue med radius 275.- og kordelengde 39,83 - videre rett: 63,35 - videre etter en sirkelbue med radius 395.- og kordelengde 24,06 og mot sydvest til parsell av gnr. 89, bnr. 5: 5,06.

325,6 m2 av gnr. 89, bnr. 8: Mot nordvest til parsell av

40

gnr. 89, bnr. 5: 14,98 - 3,00 - 27,48, mot nordøst og sydøst til gnr. 89, bnr. 8: 4,91 - 43,50, og mot sydvest til gnr. 89, bnr. 8 - langs kant reg. Veitvetveien etter en sirkelbue med radius 192,50 og kordelengde 11,14.

10556.- m2 av gnr. 89, bnr. 7: Mot nordvest til parsell av gnr. 89, bnr. 22, umatr. grunn og kant reg. Trondheimsveien: Etter en sirkelbue med radius 395.- og kordelengde 24,06 - videre rett: 63,35 - videre etter en sirkelbue med radius 275 og kordelengde 39,83 - videre rett: 5,00 - 30,13 - 271,40 - 6,59 - 40,54 - 17,72 - 28,70 - 19,86 - videre etter en sirkelbue med radius 280.- og kordelengde 29,50 - videre rett: 38,87, mot nordøst og øst til parsell av gnr. 91, bnr. 1: 6,67 - 7,33 - 5,59 - 7,64 - 11,16 - 10,42 - 7,32- 10,55 - 5,08 - 20,72, mot sydøst til gnr. 89, bnr. 7: 25,11- 6,31 - 96,37 - 36,90 - 35,29 - 24,61 - 49,24 - 66,46 - 38,87 - 21,31 - 5,42 - 1,98 - 21,68 - 37,81 - 4,74 - 26,85- 23,13 - 14,08 og mot sydvest til parsell til gnr. 89, bnr.5: 12,16.

751,6 m2 av gnr. 91, bnr. 1: Mot nordvest til gnr. 91, bnr.1- langs kant reg. Trondheimsveien: 5,78 - videre etter en sirkelbue med radius 350.- og kordelengde 23,66, mot nordøst, øst og sydøst til parsell av gnr. 91, bnr. 1: 2,62 - 2,55 - 2,38 - 2,57 - 4,16 - 5,76 - 1,27 - 7,04 - 6,79 - 7,40 - 6,85 - 14,08 - 11,36 - 5,01 - 18,72 - 8,49 - 4,51 og mot vest og sydvest til parsell av gnr. 89, bnr. 7: 20,72 - 5,08- 10,55 - 7,32 - 10,42 - 11,16 - 7,64 - 5,59 - 7,33 - 6,67.

De foran beskrevne arealer fraskilles sine respektive hovedbol og gis nye matr.nr.:

6563.- m2 fratrekkes gnr. 89, bnr. 5 og gis nytt matr.nr.: gnr. 89, bnr. 25.
10,2 m2 fratrekkes gnr. 89, bnr. 16 og gis eget matr.nr.: gnr. 89, bnr. 26.
50,8 " fratrekkes gnr. 89, bnr. 24 og gis eget matr.nr.: gnr. 89, bnr. 27.
576,8 " fratrekkes gnr. 89, bnr. 22 og gis eget matr.nr.: gnr. 89, bnr. 28.
325,6 " fratrekkes gnr. 89, bnr. 8 og gis eget matr.nr.: gnr. 89, bnr. 29.
10 556.- " fratrekkes gnr. 89, bnr. 7 og gis eget matr.nr.: gnr. 89, bnr. 30
751,6 " fratrekkes gnr. 91, bnr. 1 og gis eget matr.nr.: gnr. 91, bnr. 65.

Forretningen sluttet den 19. desember 1966.

A. Bleken.

A. Sandstrøm.

M. Breder.

A. Karlsrud.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Victoria Nilsen Carroza 40251024
Vår referanse: 3764219/26510573
Bestilling: C3 2025-05-27 (6) 136

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7314	105	14.6.1961	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	89	5	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/7314/105
Uthentet 2025-05-27 13:52

15 JUNI 1961
7314

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst » ø 49 » 43
J.-nr. 1246-1959/60.

MÅLEBREV

År 196 1, den 23. februar ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 5.

Forretningen er rekvirert av Selvaag-Bygg med fullmakt fra Det Kongelige Kirke- og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets fond som har grunnbokshjemmel til gnr. 89, bnr. 5.

Forretningen ~~ble ført~~ administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig Karsten Ødbehr.

Kartvitne var Ola Bakken.

Ved forretningen møtte Det kongelige Kirke og Undervisningsdepartement på vegne av Opplysningsvesenets fond ved byråsjef Th. Halvorsen og videre møtte Selvaag-Bygg ved Odd Chr. Hauge.
Ingen naboer var varslet til forretningen da samtlige naboeiendommer er fastlagt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 4-60. R.A.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble målt i samsvar med byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter: Mot nordvest til kant regulert Trondheimsveien: 7,50 - 0,59 langs en sirkelbue med radius 20 og kordelengde 21,73 - rett: 3,95 - langs en sirkelbue med radius 20 og kordelengde 8,00 - rettlinjet 57,22 - 23,20 - 39,00 - langs en sirkelbue med radius 450 og kordelengde 96,77 - rettlinjet 2,70, mot nordøst til gnr. 89, bnr. 7: 23,59, mot sydvest til gnr. 89,bnr. 7: langs en sirkelbue med radius 275 og kordelengde 39,83 rettlinjet 63,35 - langs en sirkelbue med radius 395 og kordelengde 24,07 - videre til gnr. 89, bnr. 5: 6,26 - videre til kant reg. Hubroveien - langs en sirkelbue med radius 35 og kordelengde 5,67 - langs en sirkelbue med radius 115 og kordelengde 37,75 - rett: 81,26 og mot sydvest til midt regulert Veitvedtveien: 94,28.

Arealet utgjør 18 895.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 89, bnr. 5 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 22.

Forretningen sluttet den 2. juni 1961.

Chr. Christensen.

Karsten Ødbehr.

Ola Bakken.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Tore Leland

Skatteetaten

Dato
10.04.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 848 739 812 Andelsnr 164

Eiendommens adresse:

Veitvetveien 6A, 0596 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 242 816
Som sekundærbolig:	kr 4 971 262

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Veitvetveien 6A

Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	9 min 0.8 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	13 min 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	19 min 1.3 km
Rødtvet skole (1-7 kl.) 446 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Bjerke videregående skole 464 elever	11 min 0.9 km
Kuben videregående skole	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	2 min 0.1 km
Veitvet Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Nyland stasjon Linje L1	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 11.2 km
Oslo Gardermoen	30 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	6 min 0.5 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	7 min 0.6 km
Madamløkken barnehage (1-5 år) 41 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veitvet	3 min
Kiwi Veitvet	3 min

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

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	3 min
Vitusapotek Veitvet	3 min
Linderud Vinmonopol	9 min

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	5 min
Veitvet idrettsanlegg	7 min
Fitness24Seven Veitvet	3 min
SATS Linderud	9 min

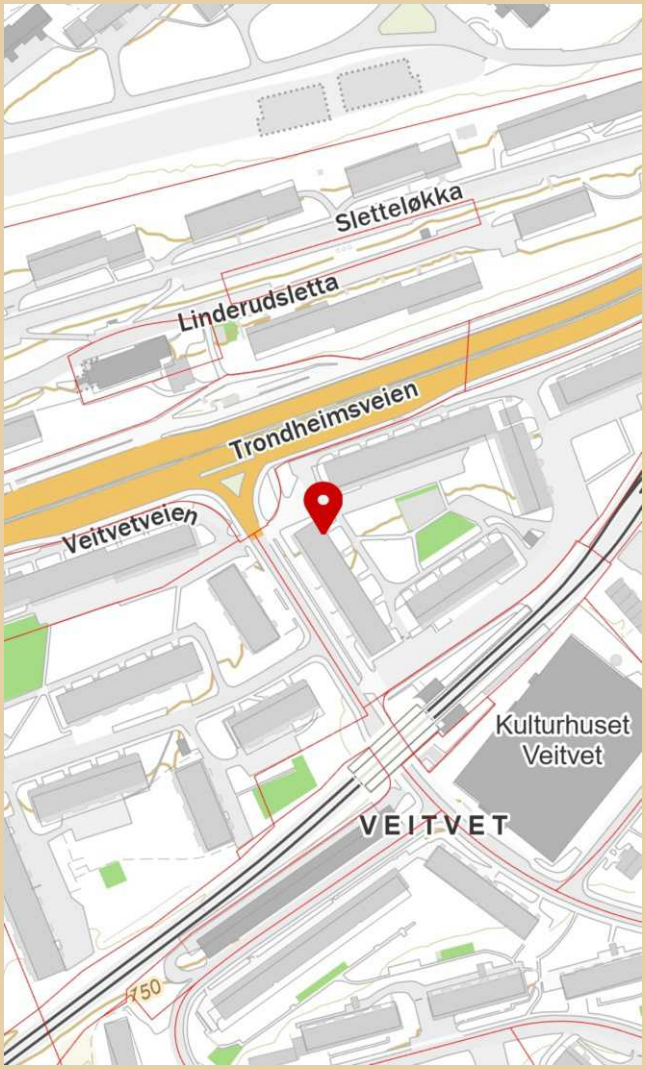
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



FINN 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

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Veitvetveien 6A, 0596 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 22, andelsnr. 164 i HUBROVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260036

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
