PRIVATMEGLEREN
PARK

STASJONSVEIEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

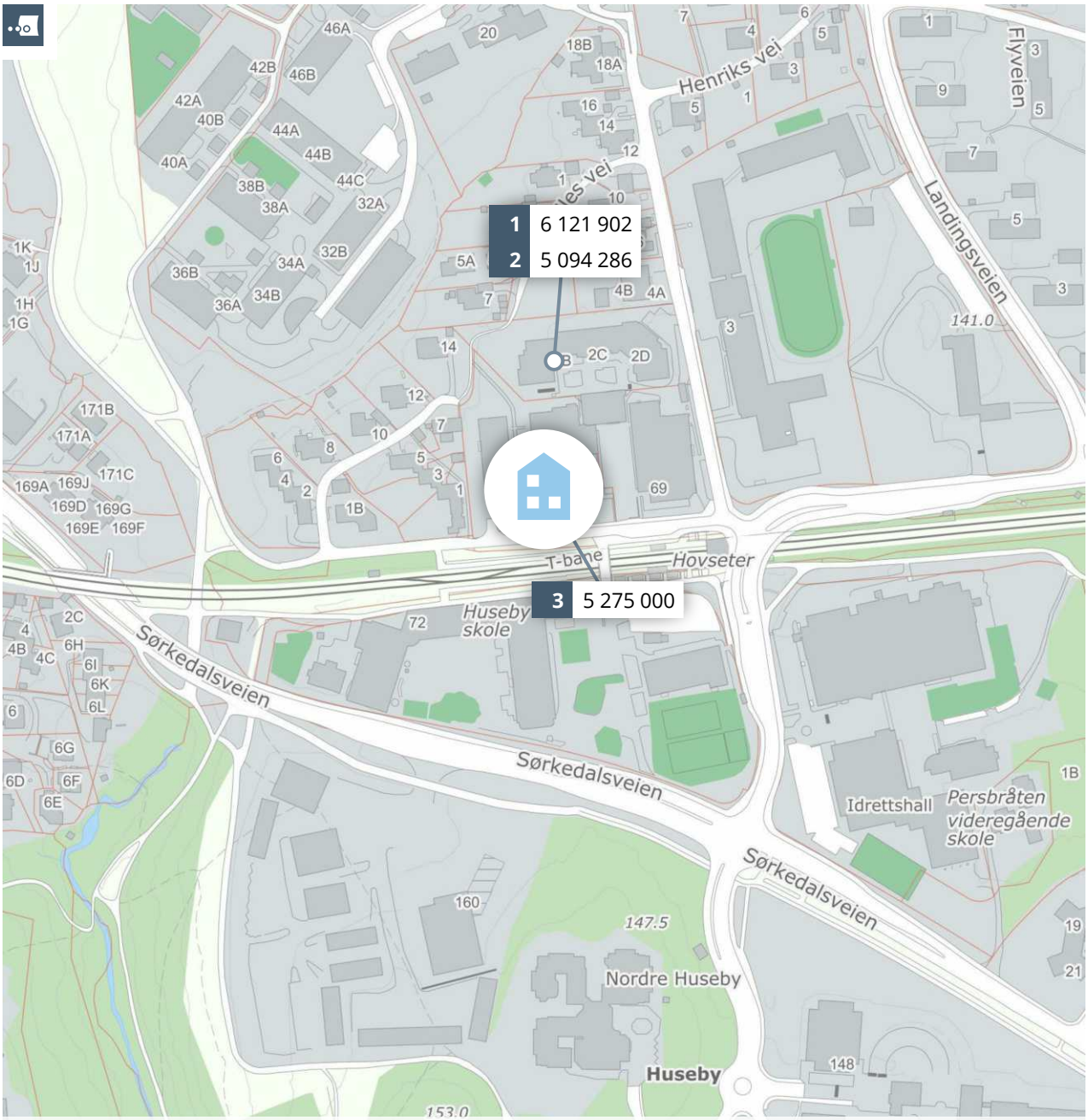
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Andrew Jackson Hemker.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1990

GNR 29 BNR 730 FNR 0 SNR 33 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLMENSLETTA

Verdivurdert til

5 350 000

0	5 350 000	90 678
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	3 m²	- m²	28 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	3 513
Formue	19 000
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Hovsetervei 2 B 63 m² 1991 3. etg 1 sov	14.02.2025	5 500 000	**6 100 000**	21 902	6 121 902	**97 173**
2	Gamle Hovsetervei 2 B 61 m² 1991 2. etg 1 sov	15.10.2025	5 390 000	**5 075 000**	19 286	5 094 286	**83 513**
3	Stasjonsveien 71 58 m² 1990 3. etg 1 sov	24.11.2025	5 400 000	**5 275 000**	0	5 275 000	**90 948**

Dette er en stor 2-roms seniorleilighet i det populære sameiet Husebyhagen Seniorboliger. Leiligheten ligger meget stille og usjenert til byggets 2. etasje med tilkomst via heis. Fra stuen er det utgang til en solrik og privat terrasse på hele 28 kvm.

Boligen inneholder;

Entré
Man ankommer leiligheten i en innbydende entré. Gode muligheter for oppheng og lagring av klær.

Stue
Stort lyst og luftig stue med god plass til ønskelig sittegruppe og øvrig møblement. Utgang til 28 kvm solrik og privat terrasse.

Kjøkken
Pent kjøkken fra 2021 (Kvik) med glatte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, herunder kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Automatisk vannstopper. Innebygget ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekks anlegg i bygget.

Bad
Leilighetens bad har flislagte overflater og slett himling. Badet har en praktisk dusj med svingbare glassvegger, enkel vask, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulv. Badet har inngang inn fra soverommet og fra entré.

Soverom
Leilighetens soverom er av god størrelse, med romslig oppbevarings muligheter i "walk inn" garderobe. Også inngang til bad fra soverom.

I tillegg egen bod i tørr kjeller samt diverse fellesarealer som ett velytstyrt treningsrom, stor felles stue med peis, stor spisestue med kjøkken, 2 "hotelrom" med bad for gjester m.m.

Aldersgrense for å eie eller bo (gjelder 61 seksjoner) fra 55 til 75 år (før fylte 75 år), øvre aldersgrense gjelder for denne leiligheten, se vedtektene (18 leiligheter har kun nedre aldersbegrensning). Individuell trygghetsalarm (Doro Care AS). Felles brannalarm med direkte

tilknytning til brannvesenet. Heisalarm til G4S og innbruddsalarm til Nokas AS. Eiendommen har videoovervåkning.

På bakgrunn av besiktigelsen av leiligheten, innhentede opplysninger, beliggenhet, standard, min erfaring med salg av tilsvarende boliger, dagens boligmarked, og forventet etterspørsel, har jeg vurdert leiligheten til ca. kr 5 350 000,-. Jeg har da tatt hensyn til andel formue, andel fellesgjeld, fellesutgifter pr mnd. og andre relevante opplysninger gitt fra regnskapsfører v/ John Henry Dall på telefon 90744498. Det er fra Statens Kartverk ikke opplyst om heftelser eller servitutter av betydning for vurderingen, ei heller fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Eiendommen er fullverdiforsikret i Storebrand forsikring.

Dersom du har noen spørsmål vedrørende vurderingen eller noe skulle være uklart, vennligst kontakt undertegnede

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.11.2011	17.01.2012	10.02.2012	2 650 000	2 500 000	3 390	2 503 390	
27.05.2004	09.06.2004	28.07.2004	1 850 000	2 000 000	-	2 000 000	
01.07.1994		01.07.1994	-	765 000	-	765 000	
21.12.1990		21.12.1990	-	1 020 900	-	1 020 900	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOLMENSLETTA grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

6.7M
6.5M
6 200 000 Prisantydning i snitt
6.1M
5.9M
5.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i HOLMENSLETTA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5 504 000 Prisantydning i snitt
5 474 000 Salgspris i snitt
5.4M

Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

91 746 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd
90 678 Stasjonsveien 71 Totalpris 5 350 000
88 034 HOLMENSLETTA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 730, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2247 **Referansenummer:** MQ7526

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår ref: Andrew Jackson
Hemker PM Park

Norsk takst

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje i eldrebolig kompleks. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,41 m. Parkett og tepper på gulv i alle oppholdsrom. Stue med store vindusflater som sikrer gode lysforhold. Utgang fra stue til sydvendt delvis takoverbygd terrasse på 28m2. Kjøkkenløsning fra Kvik med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har noe oppgraderings behov og avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Side hengslet malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1990.
Malt isolert inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse. Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning.
Dørene har produksjonsår 1990.
Det er etablert en sydvendt terrasse på ca. 28m2. Deler av terrassen er takoverbygd, noe som gir delvis beskyttelse mot nedbør og solpåvirkning. Konstruksjonen er oppført i betong med plastfliser oppå. Terrassen er delvis vurdert, da den er snødekt og vurderingen er begrenset. Det er ikke observert skader som svekker konstruksjonens bæreevne på det som er synlig, men jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde utseendet.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av parkett, teppe på soverom og i garderobe, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt betong.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og soverom. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.
Malte glatte innerdører. 2 stk. skyvedører ut fra garderoben til soverom og til badet.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad fra 1990 innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett uten lekkasjesikring, innredning med nedsunket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis og malte plater på vegg og malt mur i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 7 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, da badet må oppgraderes pga. alder på bl.a. tettesjikt. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2021 levert av Kvik, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Automatisk vannstopper er montert, men det er ikke installert komfyrvakt, noe som er et krav i henhold til gjeldende norm (NEK 400).
Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i bygget opplyser kontaktperson/arving.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røranlegg av kobber vannledninger.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Befaringen er av et dødsbo og kontaktperson/arving har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Egenerklæring er ikke fylt ut.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Terrasse fremstår uten vesentlige avvik av synlige deler, men den er snødekt så befaringen er begrenset. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales. Elektrisk anlegg er vurdert og det trengs ikke el tilsyn da kontaktperson/arving opplyser på befaringsdagen at det har vært tilsyn i 2021. Brannteknisk tilstand er ikke fullt vurdert, men fungerende røykvarslere og rømningsveier er påkrevd. Brannceller er ikke kontrollert, og tilstanden bør vurderes ved ombygging. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

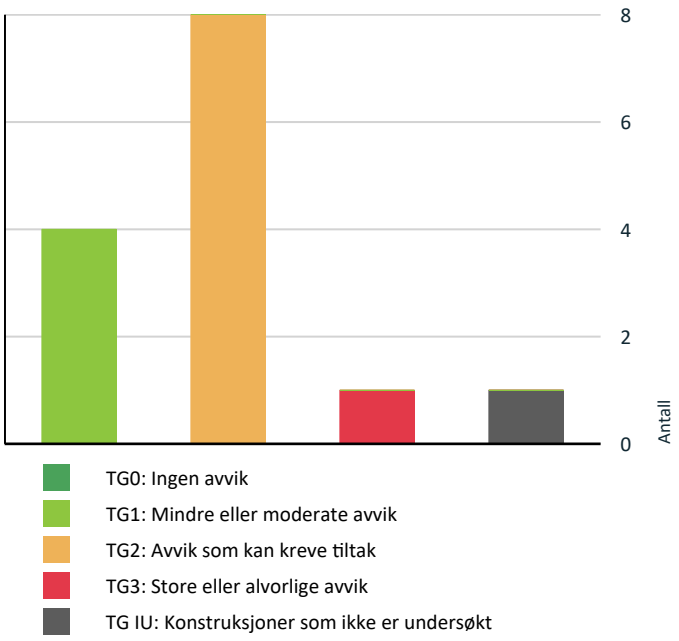
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

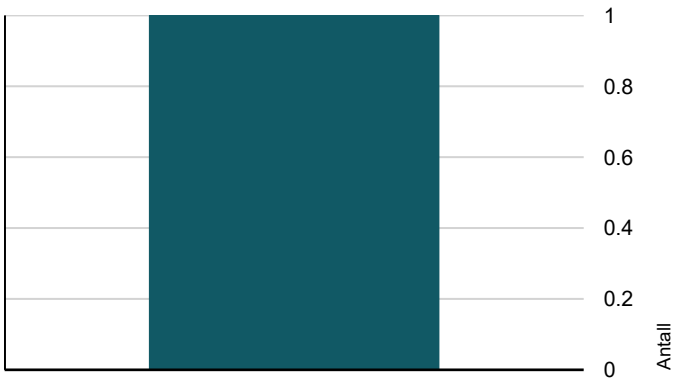
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2 etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > 2 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Side hengslet malte vinduer av tre med 2 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene har gulnet endel. Forventet brukstid for et vindu er 20 til 60 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom vinduene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke påkrevd med tiltak, men maling av vinduer anbefales. Hvis det er lekkasje problemer, kan det være lurt å bytte tetningslistene i vinduet.

TG 2 Dører

Malt isolert inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse.
Malt balkong dør med 2 lags isolerglass og brystning. Dørene har produksjonsår 1990.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke godkjent branndør etter dagens krav. Forventet levetid for balkong dør med 2 lags isolerglass er 20 til 40 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Dersom dørene dine har passert 20 år i alder kan de være modne for utskiftning. Forventet levetid på ytterdører er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

B-30 branndør sluttet de å bruke som brannkrav før 2010. Etter 2010 er det krav om EI30, som står for integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand (30). EI30 branndør bør vurderes byttet, noe som sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en sydvendt terrasse på ca. 28m2. Deler av terrassen er takoverbygd, noe som gir delvis beskyttelse mot nedbør og solpåvirkning. Konstruksjonen er oppført i betong med plastfliser oppå. Terrassen er delvis vurdert, da den er snødekt og vurderingen er begrenset. Det er ikke observert skader som svekker konstruksjonens bæreevne på det som er synlig, men jevnlig vedlikehold anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde utseendet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av parkett, teppe på soverom og i garderobe, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger/tak har overflater av malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

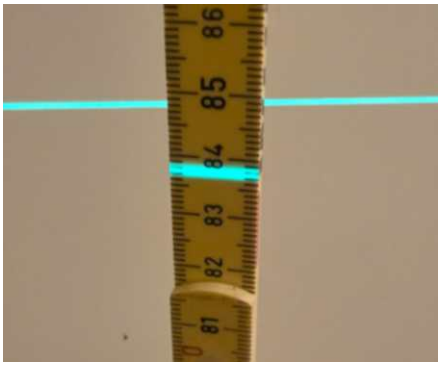
Parkett har bruksslitasje med noe hakk og riper. Det er registrert en fuktskjolde i tak i hjørnet over kjøkkenet. Det er fuktmålt, men det var ingen utslag på fukt. Det er også registrert en setningsskade over dør inn til garderoben.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

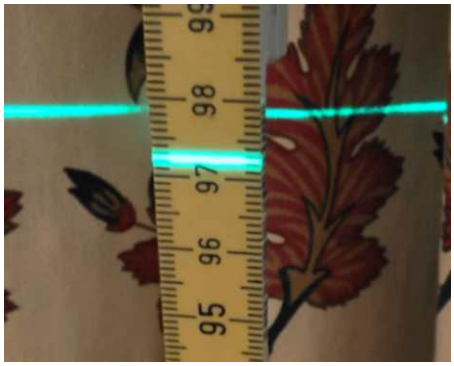
Overflater fungerer med avvikene, det får være opp til ny eier/eiere om overflater skal pusses opp.

Tilstandsrapport









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue og soverom. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

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.

Det er målt 21 mm. høydeforskjell gjennom hele soverommet og 19 mm. gjennom hele stuen.

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 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. 2 stk. skyvedører ut fra garderoben til soverom og til badet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid på innerdører er minimum 20 år, forutsatt normal bruk og slitasje samt at anvisninger for drift og vedlikehold følges.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig på avvik. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad fra 1990 innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett uten lekkasjesikring, innredning med nedsunket servant med speil og opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis og malte plater på vegg og malt mur i tak/himling. Badet har ikke forskriftsmessig fall til sluk, gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 7 mm. Membran er synlig i sluket. Det er ikke boret hull og målt etter fukt, da badet må oppgraderes pga. alder på bl.a. tettesjikt. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Det er ventilasjon via felles avtrekk og til luft under døren. Det er et gammelt soil sluk med sluk mansjett.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er bom (hulrom i flis ved sluk i dusjsonen, sprekk i veggflis mellom toalett og dusj. Det er også registrert svertsopp i silikon fuger i dusjsonen. Opphøyning rundt dusjen gjør at lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke vil renne til sluk. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er gammelt og oppgradering er nødvendig. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2021 levert av Kvik, med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøle -/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Automatisk vannstopper er montert, men det er ikke installert komfyrvakt, noe som er et krav i henhold til gjeldende norm (NEK 400).

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Induksjonstopp i benkeplate med innebygget ventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i bygget opplyser kontaktperson/arving.

Årstall: 2021 **Kilde:** Kontaktperson



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røranlegg av kobber vannledninger.

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

Forventet brukstid på kobber vannledninger er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

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

Forventet brukstid på avløpsrør i plast er 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG IU Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Befaringen er av et dødsbo og kontaktperson/arving har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg. Egenerklæring er ikke fylt ut.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?

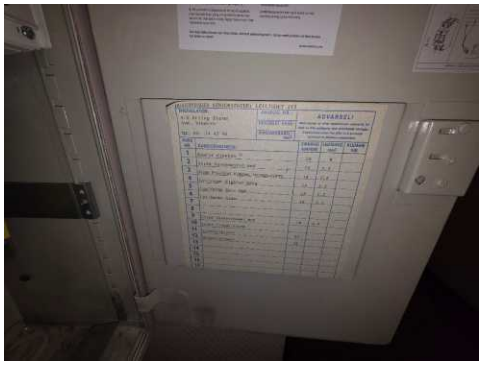
Tilstandsrapport

Nei

Generell kommentar

Kontaktperson/arving opplyser på befaring at det har vært el tilsyn i 2021 og dokumenter er gitt på ny innmat i anlegget i 2024.







Terrasse fremstår uten vesentlige avvik av synlige deler, men den er snødekt så befaringen er begrenset. Det anbefales jevnlig vedlikehold og kontroll av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling – slik måling anbefales. Elektrisk anlegg er vurdert og det trengs ikke el tilsyn da kontaktperson/arving opplyser på befaringsdagen at det har vært tilsyn i 2021. Brannteknisk tilstand er ikke fullt vurdert, men fungerende røykvarslere og rømningsveier er påkrevd. Brannceller er ikke kontrollert, og tilstanden bør vurderes ved ombygging. Rømningsveier må være frie og tilfredsstille krav til tilgjengelighet.

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

⚠ 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

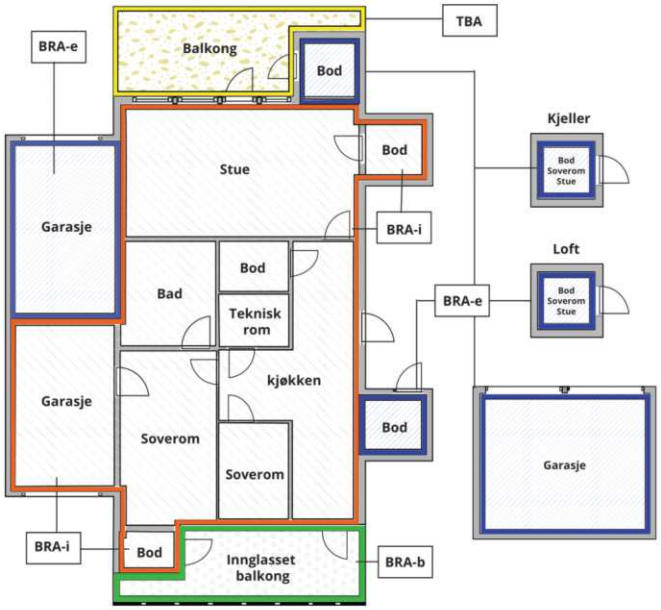
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	59			59	28
Kjeller		3		3	
SUM	**59**	**3**			**28**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod i kjeller på 3m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Originale tegninger er ikke mottatt og gjennomgått. Da det ikke foreligger tegninger som viser hva som er godkjent i kommunen, er det derfor ikke mulig å kontrollere hvilke rom
som er godkjent i kommunens byggesaks kontor. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Diverse arbeid er utført av Smart Elektro. Bytte ut panelovn på stue i 2016. Legge opp til ny kurs. Flytte stikk til nye relevante punkter. Trekke om kabling. Arbeidet er utført i 2021. Bytte av innmat i el anlegg i 2024. Kjøkken er installert i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	730		33	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stasjonsveien 71

Hjemmelshaver
Phillips Ann Elizabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktivt og sentralt beliggende på Huseby. T-bane, taxiholdeplass, buss, kiosk, og forretninger rett ved. Ca. 15 min. gange til Røa sentrum med alle typer fasiliteter. Rikt utvalg av tur- og rekreasjonsmuligheter sommer som vinter i Mærradalen og Bogstad med bla. ski -/turløyper, bademuligheter og golfbane.

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta E18 til Hoffsveien i Ullern. Følg Hoffsveien til Ullernchausseen. Ta Sørkedalsveien/Fv168 til Gamle Hovsetervei i Røa. Ta Stasjonsveien til målet. Stasjonsveien 71

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring finnes ikke da dette er ett dødsbo, selger er flere arvinger som ikke kjenner eiendommen, opplyser megler.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.02.2026	
2	02.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260088

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ambrose William	Siân Ambrose

Gateadresse
Stasjonsveien 71

Poststed	Postnr
OSLO	0768

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Ann Elizabeth Phillips

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260088

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 6260088

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
William Ambrose	def81d5650e9c87ec8039 b9f7cd1b86c4409cdb2	21.02.2026 19:03:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sian Ambrose	db5804c69cd0ea27c8e5 7fcdd47ce36561b33646	22.02.2026 07:40:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260088

→ 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 **Stasjonsveien 71, 0768 OSLO**	
Dato for energimerking **24.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262784**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81089256**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **730**
Seksjonsnummer **33**	Bruksenhetsnummer **H0210**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert 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 **170,89 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **170,89 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 253 kWh**



Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

Detaljering

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

Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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.

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

KOMMENTAR TIL REGNSKAP FOR 2024

Driftsregnskapet viser et positivt resultat på kr. 40.368. Netto finansresultat er kr. 44.328.
Dette gir et regnskapsmessig overskudd etter finansposter på kr. 84.696 mot et budsjettert resultat på kr. 259.612. Sameiet har hatt noen ekstraordinære ikke budsjetterte kostnader for vedlikehold (vannlekkasje / arbeider ventilasjonssystem / reparasjon dørtelefonanlegg etter lynnedslag / oppgradering garasjeport / ny recorder videooovervåkning mm.) samt en generell økning av offentlige og andre faste kostnader (kommunale avgifter/forsikringer/renhold) som har ført til et lavere overskudd enn det var budsjettert med for 2024. Styret foreslår at resultatet overføres sameiets egenkapital.

Inntekter:
Inntekter omfatter Innbetalte fellesutgifter og andre driftsinntekter som i 2024 var totalt kr. 3.778.935. Innbetalte eierskifte og megleropplysningsgebyr viser en inntekt på kun kr. 18.000 da sameiet kun hadde 2 eierskifter i løpet av 2024, men det er jo positivt. 😀

Kostnader:
Administrasjonskostnader har økt som følge av årlig regulering av daglig leders lønn basert på forhandlingene i frontfagsmodellen, samt arbeidsgiveravgift og obligatorisk pensjonsordning som også påvirkes av regulering. Ellers viser vi til vedlegg side 4 og 5: noter til regnskap 2024 for Husebyhagen Seniorboliger som utdyper regnskapsprinsipper og poster for bygningsmessig vedlikehold generelt, for lokaler og kortsiktig gjeld. Sameiet har i 2024 mottatt ca. kr. 29.000 i strømstøtte.

KOMMENTAR TIL BUDSJETT FOR 2025

INNTEKTER
Felleskostnader vil bli (som godkjent på sist Årsmøte) regulert årlig pr. 2. kvartal fom. 2025 med grunnlag i Konsumprisindeksen året før. Statistisk Sentralbyrå slipper fjorårstallene i mars og sameiets regulering gjøres 1. april.

KOSTNADER
Administrasjonskostnader øker på grunnlag av årlig regulering av daglig leders lønn basert på forhandlingene i frontfagsmodellen. Styrehonorarer er på 50.000.

Øvrige kostnader er budsjettert ut fra 2024 med hensyn til generelle reguleringer av kostnader for tjenester til sameiet.

Styrets mål for regnskapsåret 2025 er som tidligere år å presentere et budsjett som på sikt gir sameiet et overskudd med handlingsrom for å takle økende kostnader, planlagte vedlikeholdsprosjekter og eventuelle uforutsette kostnader.

Styrets prioriteringer for 2025 er:
Styret vil fortsette arbeidet med å legge til rette for strømsparende tiltak for å kutte kostnader. For prioriterte prosjekter for 2025 viser styret til distribuert vedlegg side 6. Budsjett spesifikasjon for planlagte arbeider 2025.

ÅRSRESULTAT
Budsjettet viser et driftsresultat på kr. 88.669, etter netto finansinntekt på 50.000, et årsresultat på kr. 138.669.

Plan for fremtidige vedlikeholdsarbeider for Husebyhagen 2025-2034.
Styrets fokus er fortsatt på oppgradering av materiell og vedlikehold av bygningsmasse. Husebyhagen har fortsatt store utgiftsposter i årene framover, men det er en målsetting at de fleste av disse skal kunne dekkes med sameiets inntekter. Styret viser til distribuert vedlegg side 7.

Oslo 3. mars 2025.
SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER Styret

Oslo, 24 februar 2026

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger Organisasjonsnummer: 971 289 295
Gnr. 29, Bnr. 730, Stasjonsveien 71, 0768 Oslo.
Seksjon nr. 33, Leilighet 215, Garasjeplass: ingen, Bod: i kjeller.
Seksjon 13, (hybel I og II) ligger i sameiet.
Sameiebrøk 63/5641. Størrelse: 62,6 m2 BTA.
Antall seksjoner: 79+ 2, antall garasjeplasser: 41, antall garasje boder 6.
Fellesutgifter pr. kvartal: Bolig: kr 10.538, -. Fu. inkluderer varmtvann, kabeltv. og bredbånd grunnpakke fra Telia. Fordelingsnøkkel 63/5680 (79 seksjoner (+ 2 hybler (80)). Ferdigattest Plan og Bygg, datert 2. November 1993.

Aldersgrense for å eie eller bo (gjelder 61 seksjoner) fra 55 til 75 år (før fylte 75 år), øvre aldersgrense gjelder for denne leiligheten, se vedtektene (18 leiligheter har kun nedre aldersbegrensning). Individuell trygghetsalarm (Careium) bestilles privat. Felles brannalarm med direkte tilknytning til brannvesenet. Heisalarm til Schindler heis AS og innbruddsalarm til Avarn Security AS. Eiendommen har videoovervåkning. Systemnøkkel evt. med egen ekstra eller sikkerhetslås. Sameiet bytter postkasseskilt som betales av ny eier og endrer utvendig ringetablå. Kontakt daglig leder for ytterligere informasjon. Nøkkelbryter på hovedinngang, samme nøkkel benyttes også til sideinnganger og innganger fra kjeller til garasje (m/alarm mellom 0100 og 0600, to dører har nøkkelbryter). Leddet garasjeport m/utvendig nøkkelbryter på samme system. Automatisk håndsender/port åpner kan bestilles av D.L. men betale selv. Haven er felles, individuell bruk må skje med omtanke. Tomtestørrelse: 5271.7 m2 i henhold til målebrev av 02.06.2023. Oppdelingsbegjæring dagbokført 18.1.1990. Panterett: kr. 50.000 innenfor 90 % av verditakst. Individuell ligningsverdi år 2025 ikke oppgitt (kontakt tidligere eier).

Overdragelse må godkjennes av styret (tinglyst bestemmelse), likeledes beboelse eller fremleie (med samme aldersbegrensning). «Juridiske personer» kan ikke eie eller leie. Dyrehold må søkes styret.

Eierskiftegebyr: 4.000.- betales til driftskonto i DnB: 7087.05.03723.
Megleropplysningsgebyr: 2.000,- betales også til driftskonto i DnB: 7087.05.03723.
Forsikring: Storebrand polise 8521620 / 449940, Bygning: Fullverdi Inventar: Fullverdi.

Vedlagt megleropplysningsskjema:
1. Vedtekter, Husordensregler og Orientering til beboere.
2. Årsberetning / regnskap / årsmøtereferat.

Fellesbruk: (fra kl. 1200 til kl. 1200)
1. To gjestehybler, leie kr. 150.- pr. døgn pr. hybel, rengjøring kr. 150.-, leie av sengetøy kr. 150.-.
2. Peisestue og spisestue (Klubben) m/utstyrt kjøkken (leie pr. døgn kr. 300.-).
3. Aktivitetsrom m/trimutstyr (Kan leies for kr. 300.- pr. døgn for større selskaper).
4. Vaskeri fra 08.00/20.00 (kr. 100.- pr. økt).

Styreleder: Jan Friele Paasche tlf: 908 32 937 / janfrp@online.no
Daglig leder: John Henry Dall tlf: 907 44 498 / kontor@husebyhagen.no

ORIENTERING TIL BEBOERE I HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

Les denne orienteringen nøye og vær oppmerksom på at det er egne regler for bruk av kjøkken, stuene, peisen, vaskeriet, gjestehyblene o.a. Informasjon er slått opp på de aktuelle stedene. Sameiet Husebyhagen Seniorboliger er et privat boligsameie og ingen institusjon. Beboere som trenger bistand i en eller annen form, må selv sørge for dette gjennom familie eller frivillig eller kommunal hjelp. Daglig leder gir orientering om de oppgaver boligsameiet evt. kan bistå med.

Daglig leder/vaktmestertjenester. Sameiet har ansatt daglig leder med kontor på stedet. Hans kjernetid er fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Han har ansvaret for den daglige drift, regnskapsførsel m.m. og skal, så langt som mulig, bidra til sosiale aktiviteter for og med beboere. Han rapporterer til styret. Daglig leder utfører også en del vaktmestertjenester/oppgaver. I den utstrekning daglig leder har kapasitet, foretar han også bygningsmessig vedlikehold og bistår beboerne med hjelp til enklere tekniske gjøremål (skifte lysrør/pærer, skifte/reparere låser, åpne avløp/sluk etc.)

Renhold. Sameiet har avtale med Inside Facility Services AS om renhold av fellesarealer.

Peisestuen/Spisestuen («Klubben»). Selskapsrommene i Husebyhagen benyttes til møter, sammenkomster, bridgespill o.a., men kan også leies ut til privat bruk. P.t. betales kr. 300,- for spisestue og peisestue fra kl. 12.00 til kl.12.00 dagen etter, pluss 100,-for peisved hvis man bruker peisen, Daglig leder kontaktes ved leie. Oversikt over utleie henger på oppslagstavle i inngangspartiet. Ved høytider disponeres lokalene av beboere i felleskap. Se reglene for bruk av «Klubben» m/kjøkken og reglene for bruk av peisen som er slått opp i lokalene.

Gjestehybler. Det er to gjestehybler i 1.etg. hver med soverom med to enkeltsenger og dusj/wc. Hyblene er til disposisjon for beboernes overnattingsgjester. Hyblene kan leies for inntil en uke om gangen. Prisen er kr. 150.- pr. døgn pr. hybel (fra kl. 1200 til kl. 1200). Renhold betales i tillegg og koster 100,- for ett døgns leie og 150,- for to døgn eller mer. Hver seng er utstyrt med dyne og pute. Leietaker må selv holde sengetøy og håndklær, eller evt. leies av sameiet v/daglig leder for kr. 150.- pr. hybel.

Aktivitetsrommet. Dette er et flerbruksrom som benyttes til forskjellige aktiviteter, bl.a. trim, sameie- og andre møter, selskaper o a. Det er utstyrt med ribbevegg, trimmatter, tredemølle, trimsykkel, romaskin o.a. som står til beboernes disposisjon. Aktivitetsrommet har dessuten stoler og sammenleggbare bord til ca. 60 personer. Leie som for stuene (300,-).

Vaskeriet. Fellesvaskeriet har 2 vaskemaskiner, en tørketrommel, sentrifuge, kaldrulle og varmrulle. Vaskeriet kan benyttes av beboere hverdager fra kl. 08.00 til kl. 20.00. Lørdag kun fram til 18.00. Daglig leder har listen over utleie og utleverer nøkkel. P.t. betales kr. 100.- pr. vaskedag ved tilbakelevering av

nøkkelen. Vaskemaskinene og tørketrommelen må rengjøres. Maskiner, benker og gulv må tørkes over etter bruk.

Innbruddsalarm/Heisalarm. Alle «innbrudds utsatte» dører i bygget er sikret med innbruddsalarm som er tilknyttet AVARN. Dører med alarmtilknytning er merket og må ikke benyttes mellom 01.00-06.00. Dører til sluser i garasjen merket A og B, garasjeport og hovedinngang kan benyttes døgnet rundt. I begge heisene er det toveiskommunikasjon med Schindler Heis i tilfelle heisstopp. I tillegg er det for beboeres trygghet montert videokameraer på sameiets eiendom.

Brannvarsling. Fellesarealene i bygningen er tilknyttet brannvarslingsanlegg med direkte varsling til brannvesenet. Det er montert røykdetektorer og varselklokker. Forbli i leiligheten (bortsett fra brann i egen leilighet) inntil du får beskjed. Hver leilighet skal ha minst en egen røkvarsler. Brannslanger er montert i skap i korridorene og slangene rekker inn i alle leiligheter.

Låssystem. Alle leilighetene har dørlås med systemnøkkel som kun kan rekvireres gjennom daglig leder. I tillegg er døren utstyrt med en låskasse for montering av ekstra-/sikkerhetslås. Denne kan tilpasses det samme systemet eller være individuell. Individuelle sikkerhetslåser begrenser mulighetene for tilgang til leiligheten hvis det ikke er levert en ekstra nøkkel til daglig leder. AVARN har egne nøkler og brannvesenet har tilgang til en utvendig «safe» med generalnøkkel. Daglig leder har generalnøkkel innlåst i safen på kontoret. Har man låst seg ute eller mistet nøkkelen, kan han være behjelpelig med å låse opp i arbeidstiden. Utenom arbeidstiden kan man kontakte styreleder/nestleder som kan bistå hvis vedkommende er tilgjengelig. Hvis ingen av disse er tilgjengelige må man tilkalle Certego AS på tel. 09 145 og selv betale omkostningene (ca. 8.000, -).

Dørtelefonanlegg har telefon i leilighetene og ringepanel utenfor hovedinngangen. Det er et kombinert bilde-, kommunikasjons- og døråpneranlegg. Husk at uvedkommende kan ringe på under påskudd av at de skal levere blomster, varer osv. så slipp aldri uvedkommende inn i sameiet!

Vannopplegg/stoppekraner. Det er stoppekraner for leiligheten i kjeller/garasje. Ved lekkasje/arbeider har daglig leder og styret tilgang til oversiktskart for disse. På vannrør til kjøkken, bad og dusj/wc er det separate Ballofix ventiler under servanter og kummer. Ballofix nøkkel til å stenge ventilen med, kan kjøpes hos daglig leder.

Låser til kjellerboder. Døren til kjellerbodene kan låses med hengelås (evt. tilpasset systemet hvor daglig leder kan være behjelpelig med å bestille).

Parkering. Parkeringsplassen ute er avsatt kun til GJESTEPARKERING. Husk å be besøkende, drosjer og andre som venter om å stoppe motoren. Det gis ikke anledning til sameiere med bil, men som ikke har parkeringsplass å ha fast parkering på parkeringsplassen, de må i så fall leie en av de ledige plassene i garasjen.

Garasjeporten. Denne åpnes ute ved nedkjørselen med systemnøkkel og inne med snor. Portåpner kan også benyttes og bestilles hos daglig leder for egen regning.

Utsmykning. Alle korridorene er en del av fellesarealet. Det er tillatt med utsmykning rundt egen inngangsdør. Man ønsker at beboere begrenser seg og tar alminnelig hensyn til naboer. For utsmykking utover dette må søknad forelegges styret.

Fellesboder. Fellesbod i kjeller i A-fløy er avsatt til oppbevaring av utemøbler fra balkong eller hage. Det som lagres her må merkes med leil.nr. og navn. Det er også egen bod i garasjen (til venstre for inngang til A-oppgangen) for lagring av dekk som også må merkes med leil.nr. og navn.

Uteområde. Hagen er et fellesareal til fri benyttelse av alle. Man må imidlertid ta rimelig hensyn til andre brukere og omkringliggende beboere. Grilling på sameiets fellesgrill i atriet må skje med omtanke. Siste bruker inn fra hagen må sørge for at døren inn til hallen er lukket og låst. Sameier som ønsker å hjelpe til med hagestell, er velkommen til å ta kontakt og gjøre avtale med daglig leder. Styret ønsker at utelys i parseller og på balkonger står på. Husebyhagen ser mer innbydende og bebodd ut når fasaden er opplyst. I tillegg holder uønskede individer seg unna når eiendommen er belyst, det er også anbefalt av forsikringsselskapet.

Bredbånd/TV. Sameiet har bredbåndskabel fra Telia med digital-tv grunnpakke og WIFI til alle seksjoner, leien inngår i Felleskostnadene. Ønskes tv-dekoder eller kanaler utover grunnpakke, må det tegnes egne avtaler som blir fakturert sameier direkte.

Ventilasjonsanlegget. Eiendommen har et mekanisk ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad i hver leilighet. Dette virker dessverre ikke helt tilfredsstillende i alle leiligheter. Det er forbud mot selv å montere avtrekksvifter med individuell motor på kjøkken og bad, siden dette vil ødelegge balansen i anlegget.

Aviskurver. Alle leilighetene er utstyrt med kurv til aviser i korridorene. Kurvene benyttes også til beboerinformasjon.

Telefonliste. Daglig leder har en oppdatert med navn på beboere, deres telefonnummer og e-postadresser. Beboer som ønsker å få kopi av listen, kan få det ved henvendelse til daglig leder. Beboere bes å gi informasjon til daglig leder ved endringer slik at listen blir oppdatert.

Skilt for postkasse ordnes av daglig leder og vil normalt skje når ny eier er godkjent. Skiltet betales av den enkelte. Ringepanelet har kun leilighetsnummer og alfabetisk navneliste blir oppdatert.

Sikringsskap. Hver leilighet har eget sikringsskap i korridoren utenfor sin leilighet med egen nøkkel. Sikringene skal normalt ikke røres. Skulle en sikring

løse ut skal den slås på igjen. Hvis problemet vedvarer skal det rapporteres til D.L. som kan være behjelpelig med å innhente bistand fra elektriker.

AKTIVITETER FOR BEBOERNE

«Tirsdagslunsj» arrangeres av daglig leder i Klubben/Peisestuen andre tirsdag i måneden. Vi arrangerer også årlig grill lunsj rundt St. Hans og sameiets felles julemiddag i desember.

Andre sammenkomster arrangeres fra tid til annen og blir gjort kjent ved sirkulære eller oppslag. Da møtes alle som så ønsker, til en uformell sammenkomst i stuene, evt. med enkel servering.

Trim. Beboere som ønsker lettere trim til musikk under ledelse av instruktør er velkomne til å delta hver fredag kl. 10.00 i aktivitetsrommet, unntatt i sommermånedene. Instruktør betales direkte av deltakerne.

Avfallshåndtering - Kildesortering.

Sameier plikter så godt som mulig å kildesortere avfall og å plassere avfallet i sameiets spesielt angitte beholdere/kasser/steder for kildesortering og å gjøre avtale med daglig leder om håndtering av eventuelt annet avfall. Matavfall i grønne poser. Plastavfall i lilla poser. Restavfall i vrengte handleposer.

Papp og papir skal legges i egne kasser for resirkulering. Kassene står i avfallsrommet i B-fløyen. Esker/kartonger må brettes/klemmes slik at de ikke opptar unødig stor plass. Større mengder må kjøres bort selv eller ta kontakt med daglig leder for bort kjøring. Isopor fra esker og kartonger skal ikke kastes i kasser for papp og papir eller i kasser for restavfall, men skal kastes i egen sekk som man kjører bort selv eller man kan gjøre avtale med daglig leder om bort kjøring. Flasker og annet glass (ikke porselen, keramikk e.l.) samt metall i rengjort stand kan settes i egne kasser i avfallsrommet i A-fløyen og i innerste del av avfallsrommet i B-fløyen. Batterier, lyspærer og lysrør legges i merket kasse som også er plassert i innerste del av avfallsrommet i B-fløyen.

Avfall fra blomsterkasser/hageavfall fylles i **gjennomsiktige** plastsekker og plasseres ved hageboden utenfor sideinngangen i A-fløyen. Sekken skal **kun** inneholde rent plante og jordavfall, ikke noe annet søppel (plastpotter sorteres som plastavfall i blå poser). Daglig leder sørger for å kjøre bort avfall gjennom **sommersesongen.**

Det gis ikke anledning å plassere annet avfall på siden av avfallskassene eller i tilhenger i garasjen uten på forhånd å ha gjort avtale med daglig leder.

Husebyhagen, 2025.

VEDLIKEHOLDSPLAN HUSEBYHAGEN											
VEDLIKEHOLD UTE:	SUM	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Tømming av sandfang og kummer 5 års intervall	15 000				X					X	
BYGG:											
Omlegging av resterende skråtak med takstein når taket											
nærmer seg 50 år i 2040	2 650 000										
Feiing av parkeringsplass og vask av garageanlegg	15 000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Totalrehabilitering av fasade, dører og vinduer	12-15 000 000				?	?	?	?			
VV beredersystem, ikke ferdig priset			?	?							
HAGE & PARKERINGSPLASS:											
Merking av parkeringsplasser	6 000		X								
Ulvin AS Gartneravtale	130 000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Oslo Snø og Vedlikehold AS	25 000	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
VEDLIKEHOLD INNE:											
Bytte brannslanger ved behov fra 2030 á 4.250,- x 19 stk		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Vedlikeholdsspyling leil. og lokaler 5 års intervall	90 000					X					
Dørtelefonanlegg	500 000		?	?	?	?	?	?	?	?	?
Heis A-fløy: drift/oppgradering	815 000		?	?	?	?	?	?	?	?	?
Rens av ventilasjonsanlegg 10 årsintervall	100 000		X								

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 29, bnr. 730, snr. 33 i Oslo
Adresse: Stasjonsveien 71, 0768 OSLO
Onr. 6260088

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ kvartal 10.538,-

Felleskostnader inkluderer V. VANN, KABEL TV OG BREDBÅND) TELIA

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,-
avdrag Kr 0,-
og driftsutgifter Kr 10.538,-

Utestående krav: 0 pr 24.02.26

Forsikret i STOREBRAND Polisenr 8521620 Forfall KVARTALS VIS Betalt 15/1/26

Andel felles gjeld kr. 2278,- pr 31.12.25
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 22.652 pr 31.12.25
Total formue kr. 2.030.800 pr 31.12.25

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

MODERNISERING AV HEIS I A-FLØYEN, REHAB-PROSJEKT CA 2027/2028. IKKE BESTEMT ENTREPRENØR, HAR IKKE PRIS ELLER FINANSIERING ENNÅ

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

INGEN

Eiendomsmegler Andrew Jackson Hemker | +47 90 86 64 40 | andrew.hemker@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

X

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? STYREGODKJENNING

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? NEI MEN KAN LEIES.

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 4000;

Innhenting av opplysninger Kr 2000;

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 7087.05.03723

Styreleder i sameiet

Navn: JAN FRIGG FAASCHE

Adresse: STASJONSVEIEN 71

Telefon: 908 32937

Fax:

E-post: janfrp@online.no

Send svar til: andrew.hemker@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 24/2/26 OSLO

Sameiet Husebybakken Seniorboliger
Stasjonsveien 71 0768 Oslo
Tlf mob 22 14 62 88 / 907 444 98

Eiendomsmegler Andrew Jackson Hemker | +47 90 86 64 40 | andrew.hemker@privatmegleren.no

Park Eiendomsmegling AS | Sorgenfrigata 11 | 0367 OSLO

Protokoll fra ordinært Årsmøte 27. mars 2025 for behandling av beretning, regnskap 2024 m.m. i Husebyhagen.

Dagsorden:

1. Konstituering
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt / D.L. informerte at møtet var lovlig satt.
   b. Godkjenning av innkallingen / Innkalling ble enstemmig godkjent.
   c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter / Daglig Leder opplyste at sameiere fra 42 seksjoner var møtt opp personlig v/ leil.nr.: 001, 108, 109, 110, 113, 114, 115, 116, 201, 202, 203, 204, 206, 207, 209, 212, 214, 215, 216, 219, 221, 301, 302, 306, 307, 308, 310, 312, 313, 314, 318, 319, 402, 406, 408, 410, 412, 502, 503, 504, 601, og 604. I tillegg var det levert 10 godkjente fullmakter for leil.nr.: 002, 102, 210, 213, 217, 303, 304, 407, 602, 603 totalt 52 stemmeberettigede. Opplysningene ble godkjent av tellekorps v/ Mona Borgeteien (leil.nr. 202) og Britt Selig (leil.nr. 314).
   d. Valg av møteleder / Styreleder ble enstemmig godkjent som møteleder.
   e. Valg av protokollfører og 2 seksjonseiere til å medundertegne protokoll / D.L. ble valgt som protokollfører og Dagny Stengel (leil.nr. 308) og Turid Stenwiig (leil.nr. 001) til å signere protokoll.
   f. Godkjenning av dagsorden / Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Styrets årsberetning / Årsberetningen ble enstemmig godkjent

3. Årsregnskap 2024 med revisors beretning
   a. Godkjenning av styrets honorar på 50.000 for 2024 / Enstemmig godkjent.
   b. Behandling av årsregnskap / Styreleder spurte årsmøtet om noen hadde spørsmål til årsregnskapet? Ingen spørsmål og det ble godkjent.
   c. Behandling av revisors beretning / Denne var distribuert m / innkalling. Revisors beretning ble enstemmig godkjent.

4. Meddelelse om ansvarsfrihet for styret / Ansvarsfrihet ble enstemmig godkjent av årsmøtet.

5. Godkjenning av revisors honorar / Revisors honorar på 31.500 ble godkjent av årsmøtet.

6. Budsjett for 2025, Styreleder spurte årsmøtet om noen hadde spørsmål til Budsjettet? Det kom et spørsmål om forsikringer som ble besvart, hvorpå det ble godkjent av Årsmøtet.

7. Plan for 10 års vedlikehold, Det kom spørsmål fra årsmøtet om hvorfor rehabilitering av fasader er utsatt to år i planen i forhold til sist år hvor D.L. svarte at planleggingen vil ta tid, og at det vil bli framskyndet så fort en avtale er gjort, årstallene for utføring i planen er fleksible, og ikke hogget i stein, hvorpå den ble godkjent av Årsmøtet.

8. Valg: Tom Kavli fra Valgkomiteen presenterte deres innstilling til nytt styre:

   a. Styreleder, Jan Friele Paasche, (2025-2027) gjenvalg.
   b. 4 styremedlemmer, Monica Dalheim (2024-2026), Jorunn Monge (2025-2027 ny), Svein Erik Bach (2024-2026), Eva Næss (2025-2027 gjenvalg). Styreleder spurte årsmøtet om det forelå forslag til motkandidater til nytt medlem av styret? Det var ingen forslag til motkandidater og valgkomiteens forslag ble enstemmig godkjent.
   c. 1 varamedlem, valgkomiteen innstiller Marit Teigum (2025-2027 ny). Styreleder spurte årsmøtet om det forelå forslag til motkandidater? Det var ingen forslag til motkandidater og valgkomiteens forslag ble enstemmig godkjent.

d. Medlemmer til valgkomité. Mona Enger og Tom Kavli går av etter dette årsmøtet, og Styret finner medlemmer til ny valgkomite i løpet av året.

Styreleder Jan Friele Paasche takket valgkomiteen og de fikk hver sin blomsterbukett og et stort takk for godt utført arbeid. Honnør fra et samlet årsmøte.

9. Saker til årsmøte 27. mars 2025

a. Informasjonssak fra styret. Regulering av fellesutgifter: Fellesutgifter reguleres med 3,6 % fra 2. kvartal ihht. konsumprisindeksen febr. 2024 - febr. 2025.

b. Styret ber om vedtak på årsmøtet: Godkjenning til å bestille oppgradering av heisen i A-fløyen. I uttalelsen fra serviceleder Mehdi Shokri hos Schindler Heis AS anbefaler han på det sterkeste å investere i ny heisdrift i løpet av de neste 1-2 årene slik det i 2015 ble gjort i B-fløyen. Montering av ny heisdrift bør gjennomføres for å unngå svært dyre reparasjoner, utskifting av deler og mangel på reservedeler, siden heismodellen er faset ut. Ny heisdrift vil koste rundt 650.000 (812.000,- inkl. mva).

   Godkjent av et enstemmig årsmøte.

c. Sturla Eidsgaard leil. 203 tok ordet på årsmøtet og trakk sin sak om å heve før 75 årsgrensen med 5 år, og inviterte til en konstruktiv dialog om saken fram til neste årsmøte, med håp om at alle stemmer kan bli hørt. Flere seksjonseiere fikk luftet sine synspunkter hvorpå møteleder tok ordet og konkluderte med at saken var ferdig diskutert i denne anledning.

   Ellen Sandberg, som er ny sameier fra leil. 209, deltok på Årsmøtet, og ble presentert og ønsket velkommen til oss her i Husebyhagen. Styreleder Jan Friele Paasche takket for godt gjennomført Årsmøte, og erklærte møtet for hevet. Årsmøtet ble avsluttet klokken 17.54. med etterfølgende sosialt samvær i stuene.

Oslo, 27. mars 2025

Jan Friele Paasche, styreleder

Dagny Stengel, leilighet 308

Turid Stewiig, leilighet 001

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

Gårds nr. 29, bruks nr. 730 av 1990 med endringer 1991, 1993, 1994, 1997, 1998, 2011, 2015, 2018, 2020, 2023 og 2024.

1. Sameiet Husebyhagen Seniorboliger i Oslo består av 79 eierseksjoner. Sameier som bebor sin seksjon, må være fylt 55 år og ikke ha hjemmeboende barn. Dersom sameieren ikke bebor seksjonen kan vedkommende være yngre, men i et slikt tilfelle forplikter sameieren seg til kun å la personer som har fylt 55 år disponere seksjonen. Seksjoner kan ikke erverves eller leies ut til personer som har fylt 75 år. Ved eierskifter for seksjonseiere innad i sameiet, faller øvre aldersklausul for de seksjonene det gjelder bort. For personer som bor sammen gjelder 75 års grensen bare for den yngste av dem. Unntatt fra den øvre aldersbegrensning er seksjon nr. 1, 3, 7, 8, 10, 15, 19, 23, 27, 29, 38, 40, 46, 47, 48, 59, 60 og 61.

   Alle nye erverv og leieforhold må godkjennes av styret. «Juridiske personer» kan ikke eie eller leie. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Hver sameier har eksklusiv bruksrett til de rom som er tillagt sameierens seksjon i henhold til oppdelingsbegjæringen. De øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet.

   Den enkelte sameier har rett til å leie fellesstuene og gjestehyblene etter å ha inngått avtale om dette i det enkelte tilfelle med bestyreren, som administrerer disponering av stuene og hyblene. I dette ligger også avgjørelsen av hvem som skal få leie dem, dersom flere av sameierne ønsker å leie i samme tidsrom.

   Sameiets styre kan fastsette nærmere retningslinjer for leien av stuene og hyblene, som bestyreren skal praktisere ved sin administrasjon.

   Hver enkelt sameier har ved kjøp av seksjon akseptert vedtektene for Sameiet Husebyhagen Seniorboliger. Sameierne har forpliktet seg til, ved en fremtidig overdragelse av seksjonen, å gjøre den nye sameieren kjent med vedtektene og at disse også, må vedtas av nye sameiere.

2. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk.

   Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betales, kan de kreve sameierne direkte.

3. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre

brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ved skade hvor sameiets bygningsforsikring benyttes, skal seksjonen som er ansvarlig dekke sameiets egenandel.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan de øvrige sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommende sin regning. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

4. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på deres sameierbrøk slik den kommer frem av oppdelingsbegjæringen.

5. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsrapport fra styret.
2. Årsregnskap og godkjennelse av dette.
3. Valg av styremedlemmer, dets leder og revisor.
4. Valg av valgkomite bestående av 2 personer etter forslag av styret.
5. Andre saker som måtte være nevnt i innkallelsen.

På årsmøtet har den enkelte sameier stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder. Hvis ikke lederen er nærværende, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet.

Protokollen skal leses opp før møtets avslutning. Den skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Ellers får bestemmelsene om gjennomføring av ordinært årsmøte anvendelse.

6. Ved nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, må minst 2/3 av de avgitte stemmene på årsmøtet stemme for at vedtaket skal foreligge.

   Det samme gjelder endringer av sameiets vedtekter. Dette gjelder også vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnytting av den enkeltes bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

   Tilsvarende gjelder vedtak om at den enkelte sameier i rimelig utstrekning må gi panterett i seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, og vedtak om at erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret.

   Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

   Ellers treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Dette gjelder også fastsettelse av vanlige ordensregler for eiendommen.

7. Ingen kan som sameier eller fullmektig, eller ved fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller kan ikke noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

8. Sameiet skal ledes av et styre som skal bestå av 5 medlemmer og 2 vararepresentanter. Styreleder, styremedlemmer og vararepresentanter velges for to år om gangen. Styrets leder velges særskilt. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet.

   Styret velger innen sin midte en nestleder.

   Styrets leder skal innkalle til styremøte etter behov, eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallelse til styremøte skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vararepresentantene innkalles til styremøter, hvor de har talerett, men ikke stemmerett.

Styremøtet ledes av styreleder eller nestleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og eventuelle vedtak fattet av årsmøtet.

Styrets leder og et styremedlem i felleskap eller nestleder og et styremedlem i felleskap har signaturrett.

Det ligger under styrets kompetanse å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er nærværende. Alle styrevedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Styret / forretningsfører skal påse at det ikke er større beløp enn nødvendig på driftskonto, men overføre til høyrentekonto. Likeledes kan styret / forretningsfører overføre fra høyrentekonto ved behov.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen om noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i.

9. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

10. Til sikkerhet for sameiernes løpende forpliktelser overfor sameiet har sameiet panterett i seksjonen for et beløp stort kr. 50.000, -.

    Prioriteten for panteretten skal til enhver tid ligge innenfor 90 % av seksjonens salgstakst. Taksten avholdes av to av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

11. Hvis disse vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i LOV-2017-06-16-65 med senere endringer.

    Oslo, 21. mars 2024

_____

Jan Friele Paasche, styreleder.
(Sign.)

H U S O R D E N S R E G L E R

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Sameiet Husebyhagen Seniorboliger. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptrer hensynsfullt. Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom. Alle nye beboere skal skriftlig bekrefte at husordensreglene er mottatt.

2 Brudd på husordensreglene

Daglig leder har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne, gripe inn ved brudd på disse. Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett). Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret forlange tvangssalg av eierseksjonen i samsvar med Lov om eierseksjoner.

3 Inngangsdører og porter

Alle felles inngangsdører og porter skal til enhver tid være låst. Det gjelder også dører til fellesrom i sameiet. Sameier har økonomisk ansvar ved uforvarende utløst innbruddsalarm mellom 01.00 og 06.00. Utløst alarm meldes daglig leder. Sideinngangene skal benyttes ved inn- og utflytting, samt ved levering/avlevering av møbler, hvitevarer osv. Husk dette når dere bestiller/kjøper varer.

4 Innvendige fellesarealer

4.1 Garasjeanlegget: Motoriserte kjøretøy oppbevares på egen parkeringsplass og godt innenfor oppmerkingen for å lette tilkomst for de som har plassen ved siden av. Dekk lagres i dekkbod. Annet utstyr relatert til kjøretøy skal lagres i egen bod, ikke på parkeringsplass. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Gjenstander, løsøre, søppel på parkeringsplasser vil bli fjernet *uten forvarsel* for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. På grunn av begrenset plass er det tilgang til å parkere en sykkel pr. beboer på sykkelparkeringen i garasjen, som skal være merket og i bruk. Det er i tillegg lagt til rette for parkering av en ekstra sykkel på sykkelparkering utenfor sideinngangen i A-fløyen. Hvis beboere har flere enn to sykler, må de lagres i egen bod eller leilighet. Det er ikke tillatt å parkere sykler ellers i garasjen slik at den framstår som ryddig.

4.2. Korridorer utenfor leilighetene: Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med styret. Bilder til utsmykking må doneres til sameiet og styret bestemmer hvor de skal henges. Det gis ikke adgang til å ha gjenstander eller dørmatter på gulv i korridorer, det vil være til hinder for renhold, ha heller dørmatten på innsiden av døren.

4.3 Øvrige innvendige fellesområder: Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler, barnevogner, ski, rullator).

4.4. Stuer, kjøkken, aktivitetsrom, hybler og vaskeri: Leie av disse bestilles hos daglig leder. Regler for leie og bruk henger på veggene i de enkelte lokalene. Beboere som ønsker å bruke peisen kurses av daglig leder i forkant for å unngå at røykutvikling fører til utløst brannalarm. Ved utrykning er leietaker økonomisk ansvarlig.

5 Leiligheter, balkonger og uteområde

5.1. Innvendige endringer i leilighet som medfører inngrep på byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas uten at tiltak søkes styre og at det foreligger tillatelse fra rådgivende ingeniør hos Plan og Bygningsetaten, samt at arbeidet gjennomføres av kvalifisert/sertifisert foretak.

Skade på innbo og faste innredninger i leilighet og bod må den enkelte dekke gjennom egen innboforsikring. Ved skade på bygning som dekkes av sameiets forsikring, er den som volder skade ved uaktsomhet eller skyld forpliktet til å refundere sameiets egenandel p.t. kr. 10.000. Beboere har selv ansvar for vedlikehold og oppsyn av eget bad. Dette består i jevnlig rens av sluk og kontroll av fliser med tanke på sprekkdannelser som kan føre til lekkasje. Beboere er selv økonomisk ansvarlig hvis det oppstår lekkasje fra baderomsgulv i de tilfeller det ikke er påvist brudd på rør i eller utenfor vegg, som dekkes av sameiets forsikring.

5.2. Sameier er selv ansvarlig for å rydde egen balkong/eget balkongavløp for is og snø. Vanning og rydding må skje med forsiktighet slik at man ikke søler på underliggende balkong og markise. Mating av fugler må unngås da dette kan føre til rotteplage. Det er ikke tillatt å oppbevare rot og avfall eller ting som ikke hører naturlig hjemme på balkongen. Grilling med gass eller elektrisk grill er ikke tillatt på balkong. Gassgrill i atriet står til fellesskapets disposisjon.

5.3. Styret ønsker at utelys i parseller og på balkonger står på. Husebyhagen ser mer innbydende og bebodd ut når fasaden er opplyst. I tillegg holder uønskede individer seg unna når eiendommen er belyst. Dette er også anbefalt av sameiets forsikringsselskap.

6 Dyrehold

Det er forbud mot dyrehold i sameiet. Styret kan likevel godkjenne dyrehold dersom gode grunner taler for det, og at dyrehold ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. Eierseksjonsloven § 28.

7 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med

denne regel. Mellom kl. 22 til kl. 06 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, høylytt tale, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Husk at det er lytt, og i betongen forplanter lyden seg til mange naboer. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

8 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 09:00 og 18:00 på hverdager, mellom 10:00 og 16:00 lørdag. Ingen støyende arbeider på søndag eller helligdager. Ved lengre perioder med støyende arbeider som pigging av baderomsgulv eller lignende, skal arbeidet utføres i intervaller mellom klokken 10.00 og 14.00 og etter avtale med D.L.

9 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

9.1 Parkering: Parkering finner sted innenfor oppmerking på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser ute kan kun brukes av gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

9.2 Vask av kjøretøy: Vask av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

9.3 Utleie av parkeringsplass: Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameiet, men ikke til eksterne. Dette pga. adgangskontroll til garasjeanlegget.

10 Avfallshåndtering

10.1 Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, rest og matavfall samt glass/metall).

10.2 Papp og kartong: Det er ikke ønskelig at beboer bringer papp og kartongemballasje fra møbler inn i leiligheter. Det samme gjelder varer kjøpt på nett som kommer i kartong. Det skal så langt det er mulig pakkes opp utenfor leilighetene og så raskt som mulig kastes i våre søppelcontainere, eller helst selv kjøres til et avfallsanlegg. Papp og kartong skal ikke lagres i boder. Dette er for å holde skjeggkre ute av sameiet vårt.

11 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Oslo, 29.03.2024

STYRETS BERETNING FOR 2024 TIL ÅRSMØTE 27. MARS 2025

Styreleder	Jan Friele Paasche
Styremedlemmer	Monica Dalheim, Eva Næss, Jorunn Monge og Svein Erik Bach
Varamedlemmer	

Det nye styret ble konstituert straks etter årsmøtet ble avholdt 21. mars 2024. Eva Næss ble valgt til nestleder.

VIRKSOMHETENS ART OG HVORDAN DEN DRIVES
Selskapet er et sameie og har som formål å drifte sameiernes eiendom, Sameiet Husebyhagen Seniorboliger.
LIKESTILLING
Tre av styrets fem medlemmer er kvinner. Husebyhagen har en naturlig og aktiv kjønnsbevissthet.
YTRE MILJØ
Sameiet Husebyhagen Seniorboliger forurenser ikke det ytre miljø.
ADMINISTRASJON
Det har i løpet av 2024 vært avholdt 10 styremøter. Varamedlemmer har vært innkalt til alle styremøter. Styremedlem Erik Almquist trakk seg fra styret i mai og ble erstattet av vara Jorunn Monge, varamedlem Ragni Hannevik-Hansen trakk seg i desember. Styret besluttet å vente med å hente inn nye medlemmer til Årsmøtet i mars. Daglig leder, John Henry Dall har vært referent. Det er i løpet av 2024 distribuert 7 informasjonsskriv til beboerne.
DAGLIG LEDER
John Henry Dall har vært sameiets daglige leder siden 2005, han fungerer meget godt.
FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter ble regulert med 3 % 1 kvartal og 1,7 % fom. 2. kvartal. På årsmøtet ble det vedtatt at FU skal reguleres årlig iht. konsumprisindeks fra 2. kvartal fra og med 2025.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD
Vedlikeholdsarbeider
Det er utført rutinemessig kontroll og arbeider med bygningsmassen ved behov. Gravco/Norva utførte vedlikeholdsspyling i alle leiligheter i februar. Dette anbefales å få utført hvert 5 år. Ellers er det utført mindre vedlikeholdsarbeider inne og ute i løpet av sommeren. Arbeider på alle toppbalkongene ble fullført i løpet av sensommeren.

Blomster/hage
Sameiet har fast avtale om gartnertjenester med Ulvin Trefelling og Gartnerservice AS og er meget tilfreds med arbeidet de gjør. Enkelte av sameiets beboere gjør en betydelig innsats for at det er friske blomster både ute og inne til enhver tid, det setter styret stor pris på.

INNVENDIG VEDLIKEHOLD
Renhold
Insider Facility Solutions AS utfører fast renhold tilfredsstillende og i henhold til kontrakt og pris. TM Eiendomsservice AS feiet og vasket garasjeanlegget og parkeringsplassen ute i april. Pelias Skadedyr har kontrollert matstasjoner for smågnagere 4 ganger i løpet av året. Det har ikke vært nevneverdig aktivitet i disse.

Stuene og fellesarealer
Hovedrenhold av stuer, felleslokaler, vinduer og rens av tepper i fellesarealer ble utført i mai. Tepperens i alle fellesområder ble også gjort i november.

SERVICEAVTALER-INTERNKONTROLL
Ventilasjonsanlegg
Det er utført service på anlegget i mars og september. Ingen feil å rapportere og anlegget fungerer så godt det kan. Det er montert støyskjerm på vifte for A-fløy for å dempe motorstøy for de seksjonene som har balkong mot taket til A-fløyen. GK har koblet fra kanalene til ventilasjonsanlegget for inngangspartiet for å minske kulderas. DL. har isolert kryploftet over kontoret i et forsøk på å minske kulderas der også. Resultatet vil bli evaluert etter vinteren. Ventilasjonsanlegget for garasjen har fått ny timer og er i gang mellom 09.00 og 17.00, noe som sparer sameiet for en del strømutgifter.

Kjøleanlegg i avfallsrom
Thermo Control AS hadde service på kjøleanleggene januar 2024 og de begge har fungert normalt hele året.

Inngangsdører/Garasjeport
Låssenteret AS tok service på hovedinngangsdør i september, det ble samtidig skiftet nødbatterier for dørene. Det ble utført service på garasjeport i august av Nassau AS, i høstferien ville porten hverken åpne eller lukke seg, så det ble

rekvirert montør som fikk utbedret skade. Rapport viste at slitedeler som vaiere, trinser mm. måtte skiftes. I november ble dette utført. Porten er nå så god som ny.

Dørtelefonanlegg

Dørtelefonanlegget ble skadet under uværet i juni. Et lynnedslag medførte at noen komponenter måtte erstattes, deretter har anlegget fungert godt.

Innbruddsalarm

AVARN hadde årlig kontroll på anlegget i september. Det har ikke vært noen utrykninger grunnet innbruddsforsøk eller ufrivillig utløsing i løpet av året. Ekom Service har erstattet den gamle opptakeren for videoovervåkning. Sameiets videoovervåkningsanlegg er igjen intakt.

Elektrisk anlegg

Smart Elektro AS utførte kontroll av felles elektrisk og elbil ladeanlegg i april. Ingen avvik ble rapportert. Ny kontroll vil skje i 2026.

Brannvarslingsanlegg, nødlys og ledelys

Smart Elektro AS hadde i april årlig kontroll av anlegget i henhold til Brann og Nødlysavtale, og gjennomførte den årlige brannøvelsen med 24 frammøtte. Rapport er mottatt og et avvik på brannklokke uten lyd, ble lukket på Smart Elektros første besøk. BrannService Østlandet AS utførte årlig kontroll av brannslanger i april. Ingen avvik, men noen slanger begynner å bli klare for utskifting. Trykktesting av slanger gjennomføres i 2025, og sameiet vil få rapport med anbefaling om og hvilke slanger som eventuelt bør skiftes. Brann og Redningsetaten hadde ikke tilsyn i 2024.

Heiser

Heisen i A-fløyen har i 2024 fungert tilfredsstillende, men har en ujevn huskete gange. Heisen går nå på sitt 35 år og Schindler anbefaler oppgradering, slik at sameiet slipper store kostnader for reparasjoner og utskiftinger i årene framover. Heisen i B-fløyen har fungert godt, unntatt en stans påskeaften hvor døren ikke ville lukke seg. Heismontør på vakt rykket ut og det viste seg at en stein i sporet var årsaken. Det er utført 4 planlagte servicebesøk av Schindler Heis AS i løpet av året. Heiskontrollen hos Oslo Kommune / Plan og Bygningsetaten kommer på tilsyn i 2025.

Solcelleanlegg

I 2024 har anlegget produsert 32.000 kwt strøm mot forventet 40.000 kwt grunnet færre soldøgn enn i et normalår.

SOSIALT / VELFERD

Vi har i 2024 hatt 8 tirsdagslunsjer samt St. Hansgrill hvor 43 beboere deltok. På årets julemiddag deltok 37 beboere. I 2024 er det arrangert flere foredrag og kåserier med sang, Filmkomiteen har arrangert filmvisninger og andre driftige sameiere har arrangert sosiale sammenkomster som Rakfisklag og vaffelsteking. Husets spreke trimmere møtes fredager i Aktivitetsrommet.

EIENDOMSOVERDRAGELSER

Følgende 2 seksjoner har fått nye eiere i løpet av året:

Sek. nr. 27 leilighet 209	fra Eriksen til Sandberg	pr. mars 2024
Sek. nr. 54 leilighet 315	fra Anderssen til Andersson	pr. mars 2024

I løpet av 2024 tok vi farvel med Gro Lilly Omejer og Truls Krogsrud, fred være med dem.

REGNSKAPET FOR 2024

Revisor og daglig leder har samarbeidet om årsoppgjør pr. 31.12.2024 og daglig leder har løpende redegjort for driften til styret. Revisors beretning og honorarkrav vil bli fremlagt på årsmøtet. Driftsregnskapet viser et resultat på kr.40.368. Netto finansresultat utgjør kr. 44.328. Dette gir et regnskapsmessig resultat etter finansposter på kr. 84.696. Årsresultatet viser dermed et overskudd kr. 84.696 som styret foreslår overføres annen egenkapital. Sameiet har pr. 31.12. driftskonto i DnB på 61.222 og Plasseringskonto i BN bank på 207.347 samt en NIBOR høyrentekonto på 1.352.357. Ellers henvises til regnskap og budsjett med noter. Behandling av regnskap og budsjett er egne poster på årsmøtet.

Husebyhagen, 03.03.2025

_____

Jan Friele Paasche, styreleder

_____ _____ _____

Eva Næss, nestleder | Monica Dalheim | Svein Erik Bach

_____ _____

Jorunn Monge | John Henry Dall, Forretningsfører

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebyhagen Seniorsenter
Stasjonsveien 71

0768 OSLO

Haugen, Kjetil M.
c/o TROAX NORGE AS
Pb 51 Veitvedt
0518 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930058955	94/40145

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tore Ilseng	14. juli 1994

Arbeidssted : 029/0730 Stasjonsveien 71
Byggherre : Husebyhagen Seniorsenter, Stasjonsveien 71, 0768 OSLO
Arbeidets art: INNREDNING - KJELLERBODER OG FELLESBOD

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

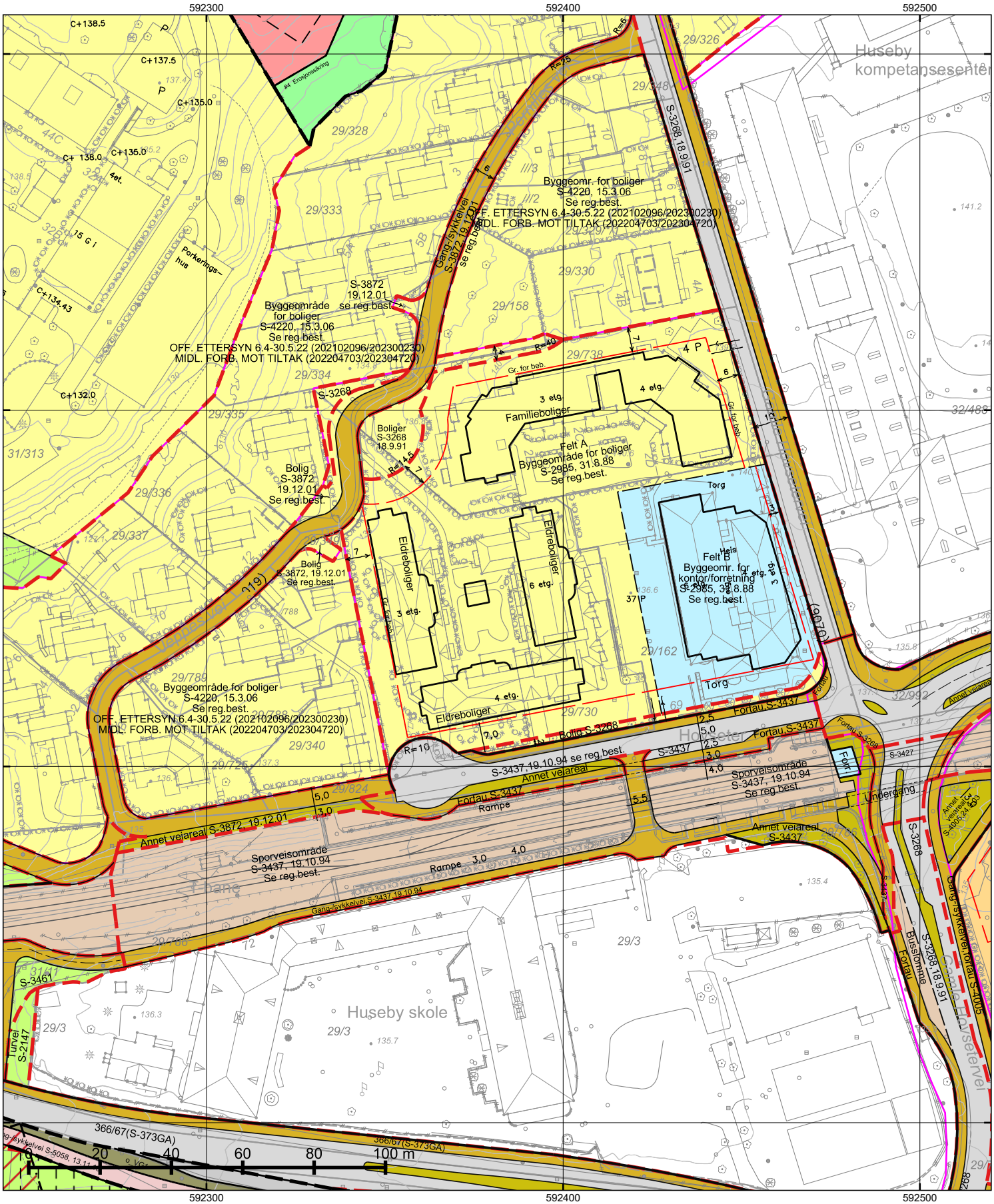
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

For Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I



*=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

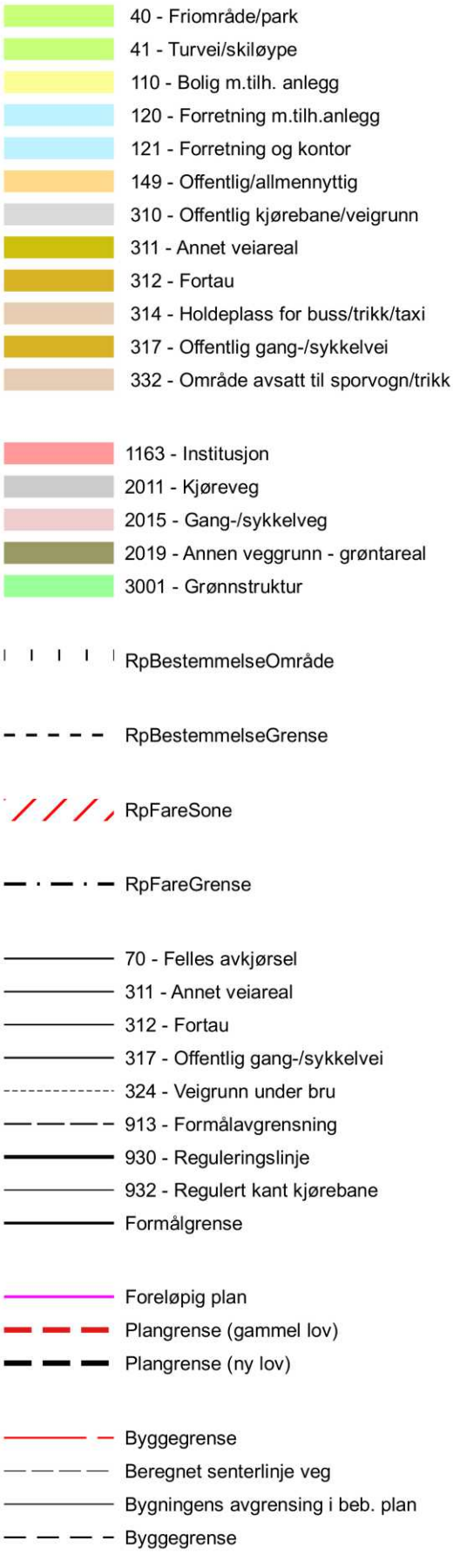
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

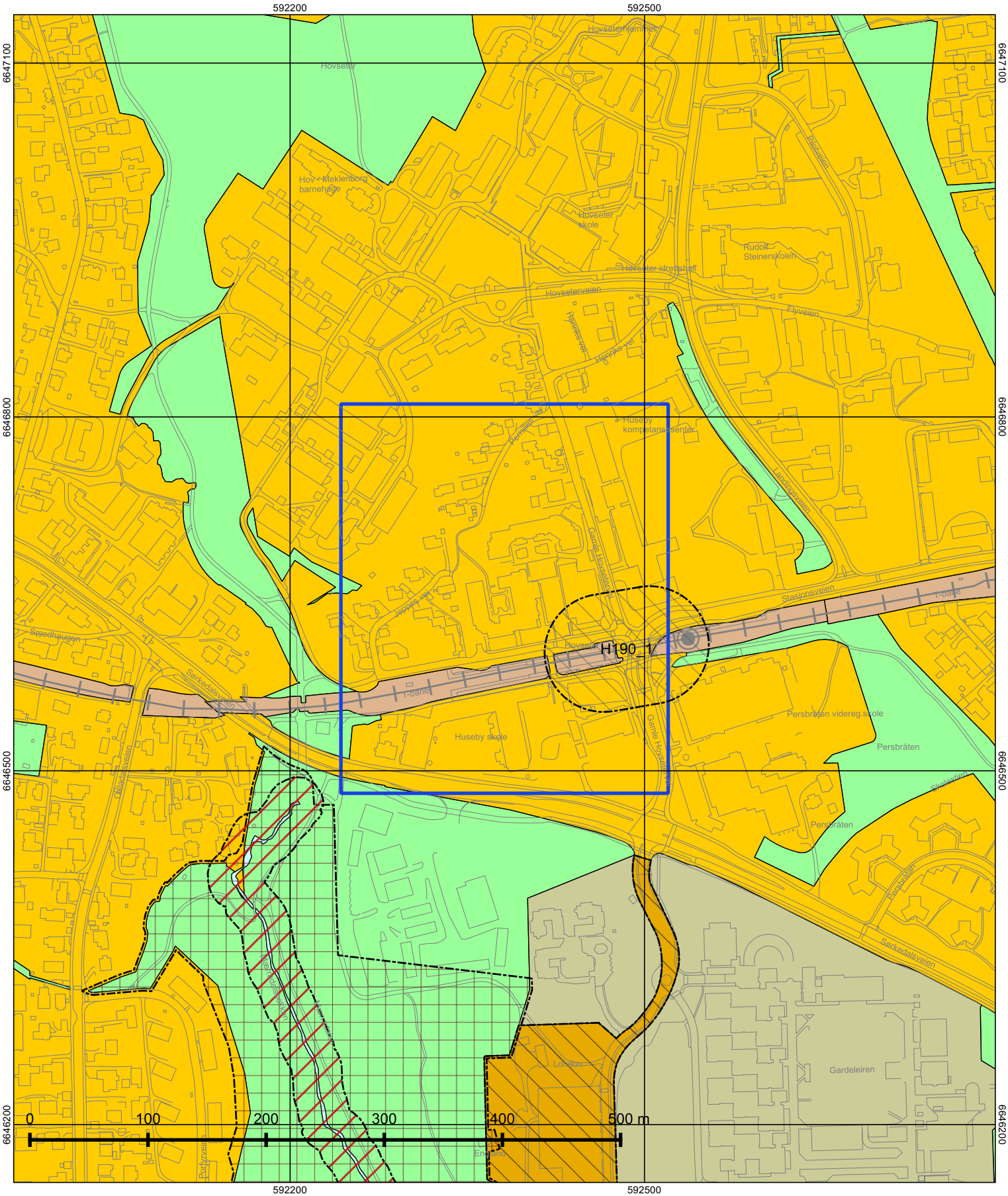
PlottID/Best.nr: 153493/ 86527240
Adresse: Stasjonsveien 71
Gnr/Bnr: 29/730
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153493/86527240
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

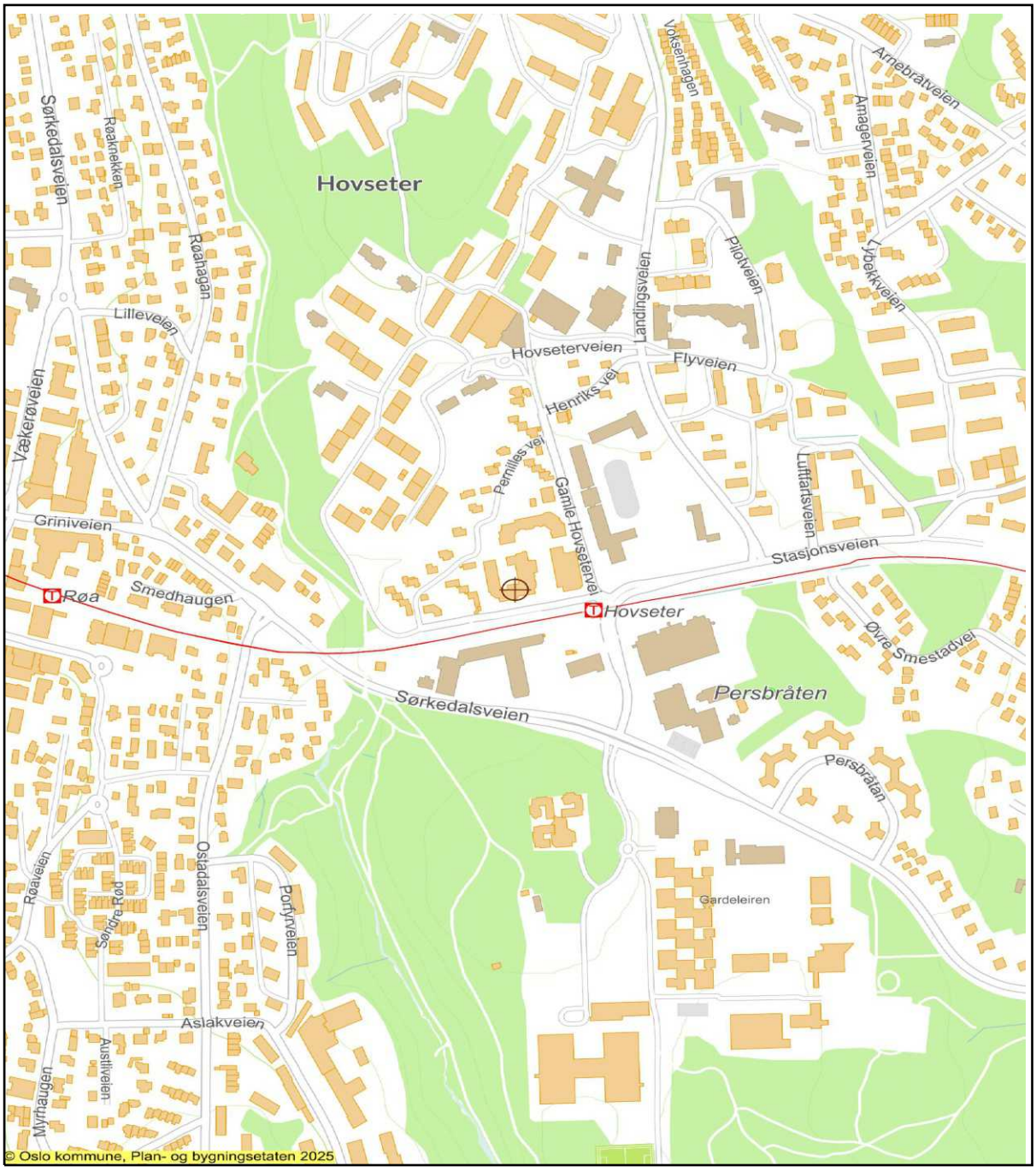
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oversiktskart

Adr.: Stasjonsveien 71 **Bydel :** VESTRE AKER

Gnr bnr : 29 / 730 **Skolekrets (2020/2021):** Huseby



Dato: 23.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

S-3268

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Gamle Hovsetervei,Henriks vei,Jeppes vei,Pernilles vei,Vei 3017 og for deler av Stasjonsveien.

Vedtaksdato: 18.09.1991
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198806021
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GAMLE HOVETER VEI M. FL.

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

§ 2. Området reguleres til offentlig trafikkområder:
kjørevei, parkering, sporvei, gang- og sykkelvei, fortau og annet veiareal, byggeområde for boliger og friområde: turvei samt fellesområder: felles avkjørsel og felles areal - gangvei.

§ 3. Felles avkjørsler:
Jeppes vei skal være felles for gnr.29 bnr. 335, 336, 337, 338, 339, 340 og 735 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
Pernilles vei skal være felles for gnr.29 bnr. 158, 328, 329, 331, 332, 334 og 348 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
Henriks vei skal være felles for gnr.29 bnr. 14, 326, 327 og gnr. 32 bnr. 562, 563, 564, 565 og 590 samt for senere utskilte parseller fra disse eiendommene.
I tillegg skal gnr. 31 bnr. 11 få kjøre på Jeppes vei inntil gang- og sykkelveien er opparbeidet.

§ 4. Felles areal - gangvei skal være felles for beboerne i Jeppes vei, Henriks vei, Pernilles vei og Gamle Hovsetervei.

§ 5. De regulerte felles avkjørsler innen planområdet skal være åpne for gang- og sykkeltrafikk.

§ 6. Skoler og utendørs oppholdssted som utsettes for trafikkstøy skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, planløsning ol. slik at innendørs trafikkstøynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndept. rundskriv T-8/79.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

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

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

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

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

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

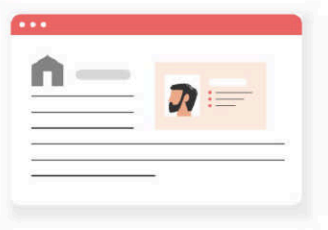
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

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

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: AHV1576
Matrikkel: 301-29/730/0/33
Bruksenhet: H0210
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ann Elizabeth Phillips



Adresse:
Stasjonsveien 71,
0768 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring (ny ovn stue)	SMART ELEKTRO AS	Elektriker	2016-06-15
NELFO Sluttkontroll R1 (ny ovn stue)	SMART ELEKTRO AS	Elektriker	2016-06-15
NELFO Risikovurdering R1 (bytte ovn stue)	SMART ELEKTRO AS	Elektriker	2016-06-15

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Oslo

S-2985

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr. 162 og gnr. 32, bnr. 497, Gamle Hovsetervei 2 - bolig og kontor/ forretning.

Vedtaksdato: 31.08.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198550054

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMLESER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN MED INNTEGNET OG BEBYGGELSE FOR GNR. 29, BNR. 162 OG GNR. 32, BNR.497. GAMLE HOVSETERVEI 2.

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

§ 2. Bebyggelse og parkering er vist på reguleringsplanen.

§ 3. Området reguleres til byggeområde for boliger (felt A), byggeområde for kontor - forretning (felt B) og trafikkområder (offentlig vei med fortau, felles avkjørsel og annet veiareal). I felt A (boligområdet) kan det tillates forretningsvirksomhet av mindre format i første etasje som vil tjene strøket, der hvor bebyggelsen vender ut mot torget. I felt B (kontor- og forretningsområdet) kan det innpasses boliger i 4. 5.og 6 etasje. Forretningsvirksomhet som fører med seg mye trafikk skal unngås.

§ 4. Bygningenes høyder varierer fra 3 til 6 etasjer slik som vist i reguleringsplanen. Bygningenes gesimshøyder skal ikke overskride den doble avstand fra nabogrense (jfr. byggeforskriftenes kap. 30:32).

§ 5. Parkeringsarealer er vist i regulerings- og bebyggelsesplanen. Faste parkeringsplasser skal ligge under bygningsmassen i et antall av minst 200 plasser. Det resterende antall hovedsaklig besøksparkering kan legges på terreng. Det totale antall parkeringsplasser skal følge øvre grense av de vedtatte parkeringsnormer for Oslo ytre by.

§ 6. Ved byggemelding skal hele utomhusplanen vedlegges til godkjenning. Den skal vise lekeplasser, beplantning, gangveier, terrengendringer og eventuelle skillevegger og støyskjermer.

§ 7. Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med Oslo Lysverker.

§ 8. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Ventilasjonsåpninger i fasader mot forstadsbane og trafikkerte veier skal lyddempes. Det samme gjelder i boliger som ligger nærmere enn 30 meter fra overflateparkeringsplasser og nedkjørsler til fellesgarasjer. Garasjeporter må monteres på egne fundamenter.
"Støynivået fra tekniske installasjoner skal ikke overstige følgende nivåer utenfor boligvinduer:
45 dBA i tidsrommet 07-18
40 dBA i tidsrommet 18-22
35 dBA i tidsrommet 22-07, og
45 dBA utenfor kontorvinduer.

Støymålinger utføres i overensstemmelse med Byggeforskriftene. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 9. Det skal skiltes forbud mot innkjøring i Gamle Hovsetervei og blindvei ved innkjøring mot Jeppesvei. I Stasjonsveien på eiendommens sydvestre hjørne skal det opparbeides humper. Fortau langs Stasjonsveien skal opparbeides tversover innkjøring i Gamle Hovsetervei med nedsenket fortauskant.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebyhagen Seniorsenter
Stasjonsveien 71

0768 OSLO

Røst, Søren Ch.
Charlotte Andersens vei 9 B

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103211	93/55537
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	2. november 1993

Arbeidssted : 029/0730 (0162) Stasjonsveien 71
Byggherre : Husebyhagen Seniorsenter, Stasjonsveien 71, 0768 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIGBLOKK

FERDIGATTEST

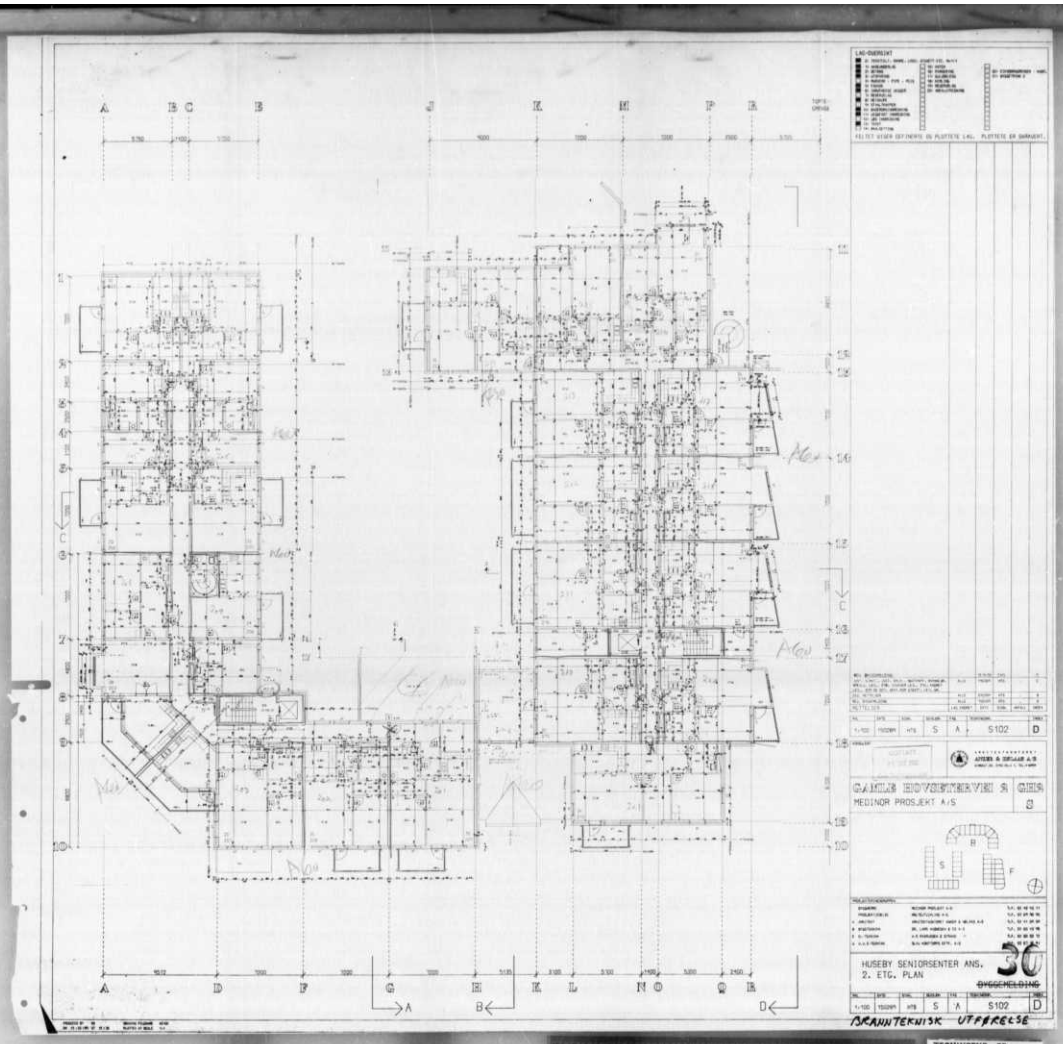
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Det gjøres merksam på at bygningslovens paragraf 93, 3. ledd, bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den opprinnelige byggemeldingen, eller - for eldre bygnings vedkommende - til annet formål enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør



GAMLE HOVSETERVEI 8 GBS

MEDINOR PROSJEKT A/S

HUSEBY SENIORSENTER ANS.

2. ETG. PLAN

30

SØKNADSTEGNING

S102

BRANNTEKNISK UTFØRELSE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

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

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

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3437

Reguleringsplan for Hovseter stasjon, T-banestandard.

Vedtaksdato: 19.10.1994

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199350552

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HOVSETER STASJON, DEL AV STASJONSVEIEN OG TURVEI A3.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
trafikkområder - kjørevei, fortau, annet veiareal, sporveisområder
friområde - turvei
byggeområde - forretning

§ 3. Skoler og utendørs oppholdsted som utsettes for trafikkstøy skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggsisolering, planløsning o.l. slik at innendørs trafikkstøynivå tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv nr. T-8/79.
For boligene langs Stasjonsveien skal tilbys støybeskyttelsestiltak av fasaden mot Stasjonsveien så som støydempende ventiler på soverom m.m. slik at kravene til innendørs støynivå i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 oppfylles.
Støybeskyttelsestiltak på skolene og boligene skal være ferdig gjennomført før veiutvidelsen er ferdig opparbeidet.

§ 4. Regulert gangbro fra Stasjonsveien til Huseby skole skal også være åpen for motorisert ferdsel til og fra skoleområdet.

§ 5. Planen for hele stasjonsområdet som omfatter detaljutforming av murer og broer, samt beplantning, og som beskriver materialbruk, skal utarbeides og sendes inn sammen med byggemelding.
Som premiss for denne planen gjelder:
- Murer i stasjonsområdet skal ha en tiltalende overflate med f.eks. forblending med naturstein.
- Vegetasjon i området som trolig ikke kan bevares, slik som bjerketrerekken nord for Huseby skole og grantre rekken nord for Persbråten videregående skole skal reetableres så nær opprinnelig plassering som mulig. Eksisterende gangvei nord for Persbråten videregående skole må flyttes noe sørover slik at det er plass til vegetasjon mellom bane og gangvei.
- Broer og murer må være klatresikre.

Planen med uttalelser fra park- og idrettsvesenet skal sendes inn sammen med byggeanmeldelsen for stasjonen.

§ 6. Parkeringsplasser på Persbråten videregående skole som berøres av anlegget, skal erstattes av nye etter samråd med skolen.

§ 7. Det skal etableres fysisk skille mellom kjørebane og ytterkant fortau foran kiosken på banebroen. Plan for dette skal godkjennes av Oslo veivesen. Uttalelsen fra veivesenet skal foreligge sammen med byggemelding.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andrew Jackson Hemker
STASJONSVEIEN 71

Dato: 23.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527240
9008825

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 730

Vi viser til bestilling av 20260221 for STASJONSVEIEN 71.

GNR. 29 BNR. 730

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.04.1989.

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

5272 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

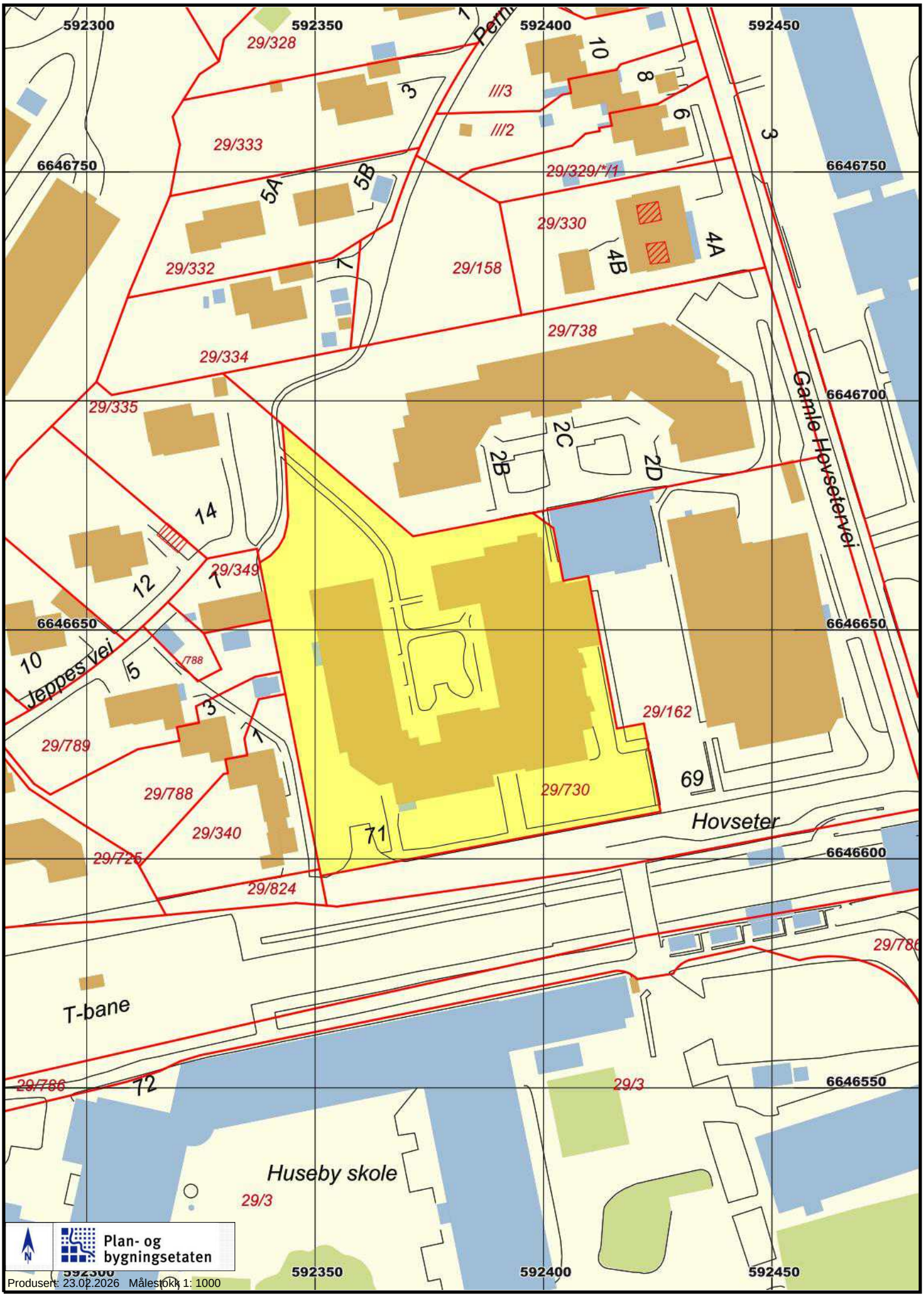
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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: 1000



Stasjonsveien 71 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 23.02.2026

Stasjonsveien 71

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Hovseter Linje 2	2 min 0.1 km
Hoff Linje 13	9 min 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.3 km

BARNEHAGER

Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	1 min
Rema 1000 Hovseter	6 min

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

VARER/TJENESTER

Røa Senter	10 min
Vitusapotek Røa	10 min
Røa Vinmonopol	10 min

SPORT

Huseby skole	3 min
Persbråten videregående	5 min
Hovseter Velvære	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min

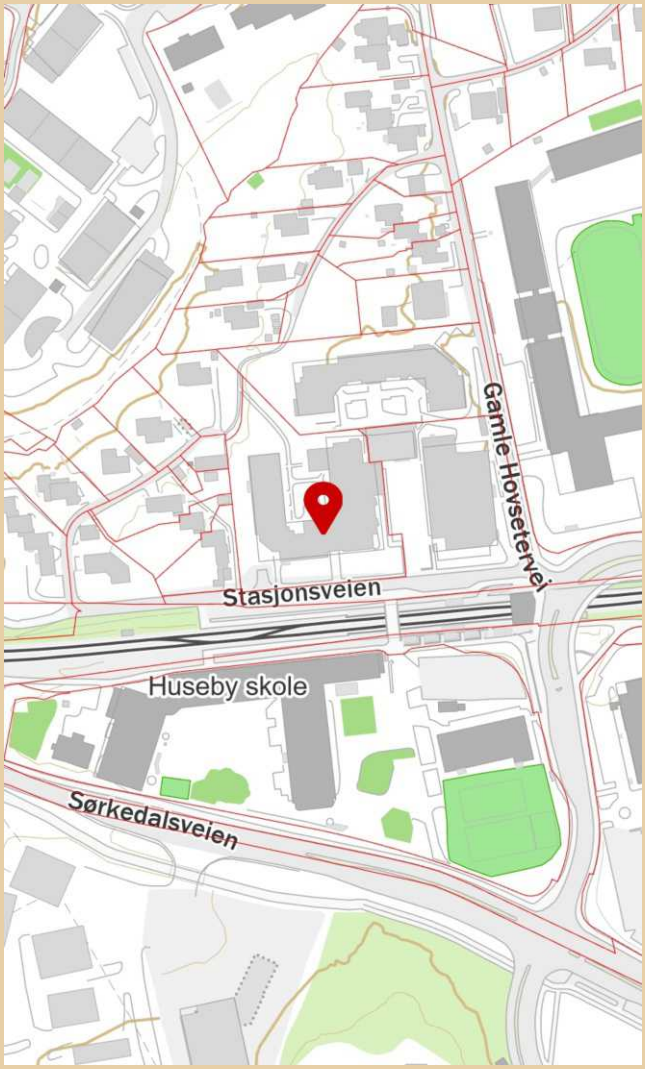
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Stasjonsveien 71

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 k... 476 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Hovseter Linje 2	2 min 0.1 km
Hoff Linje 13	9 min 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.3 km

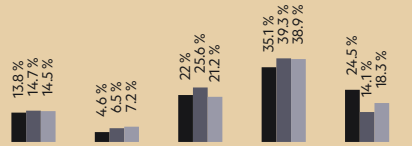
BARNEHAGER

Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	1 min
Rema 1000 Hovseter	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Hovseter stasjon	694	392
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Huseby skole	3 min
Persbråten videregående	5 min
Hovseter Velvære	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min

«Stille og rolig, mye grøntarealer, sikker skolevei, trygt for barn, folkelig og hyggelig del av Oslo Vest, kort vei til kollektivtrafikk og kort reisevei til byen.»

— Sitat fra en lokalkjent

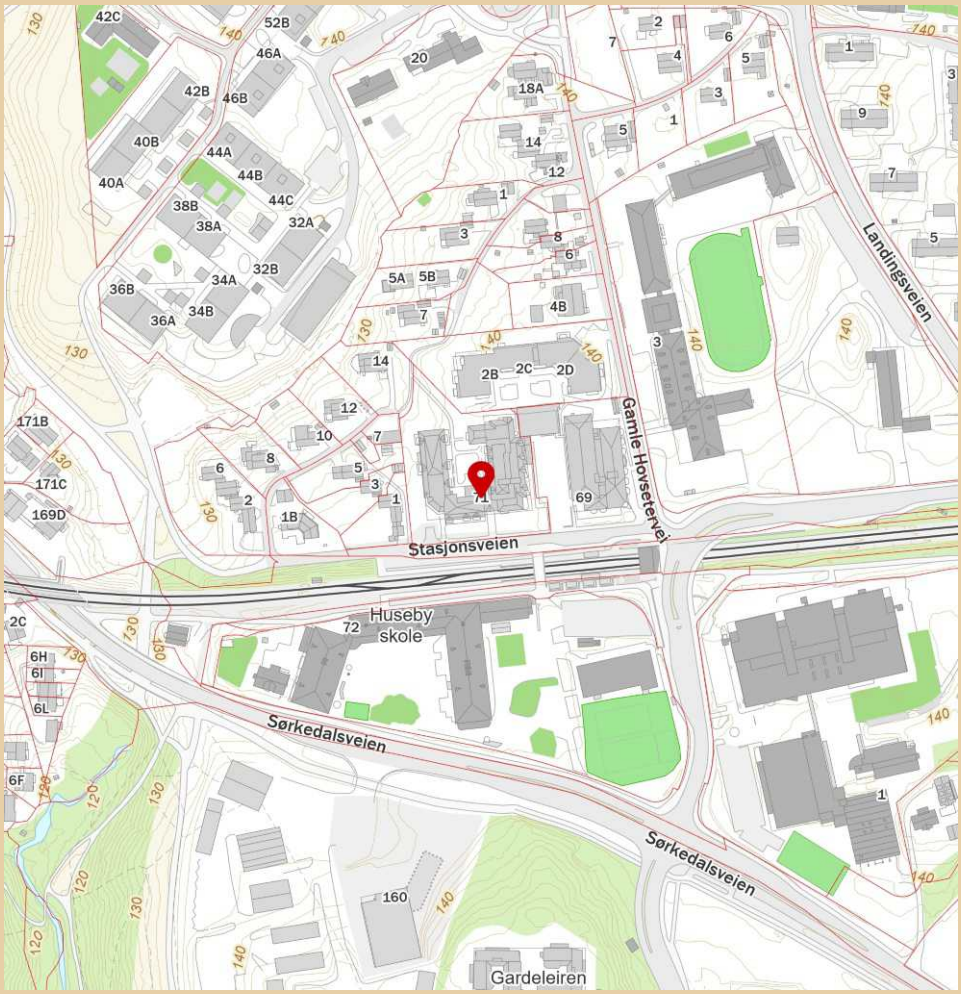
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



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

Stasjonsveien 71

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Huseby skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	1 min 0.1 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ... 476 elever, 23 klasser	8 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	20 min 1.7 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	8 min 0.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter Linje 1N, 46	2 min 0.1 km
Hovseter Linje 2	2 min 0.1 km
Hoff Linje 13	9 min 3.8 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.3 km

BARNEHAGER

Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	1 min
Rema 1000 Hovseter	6 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

Røa Senter	10 min
Vitusapotek Røa	10 min
Røa Vinmonopol	10 min

SPORT

Huseby skole	3 min
Persbråten videregående	5 min
Hovseter Velvære	8 min
SATS Røa Trening&Bad	9 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

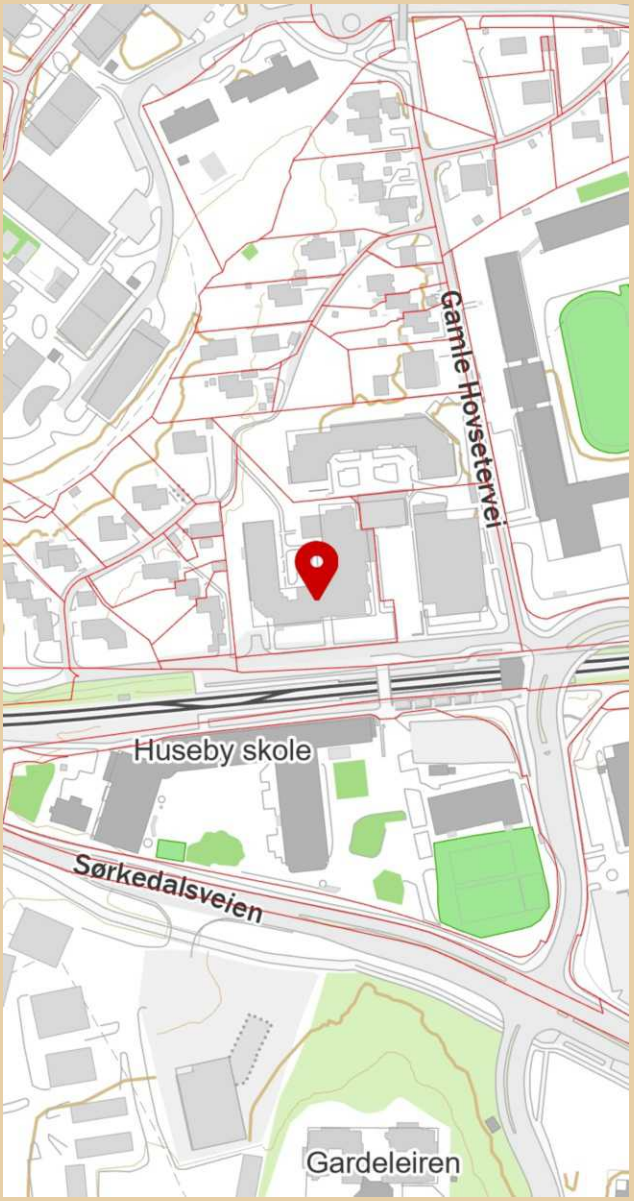
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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:
Stasjonsveien 71, 0768 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 730, Snr. 33, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260088

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Andrew Jackson Hemker

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 908 66 440

E-post: andrew.hemker@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.
