PRIVATMEGLEREN
PREMIUM

STASJONSVEIEN 69

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

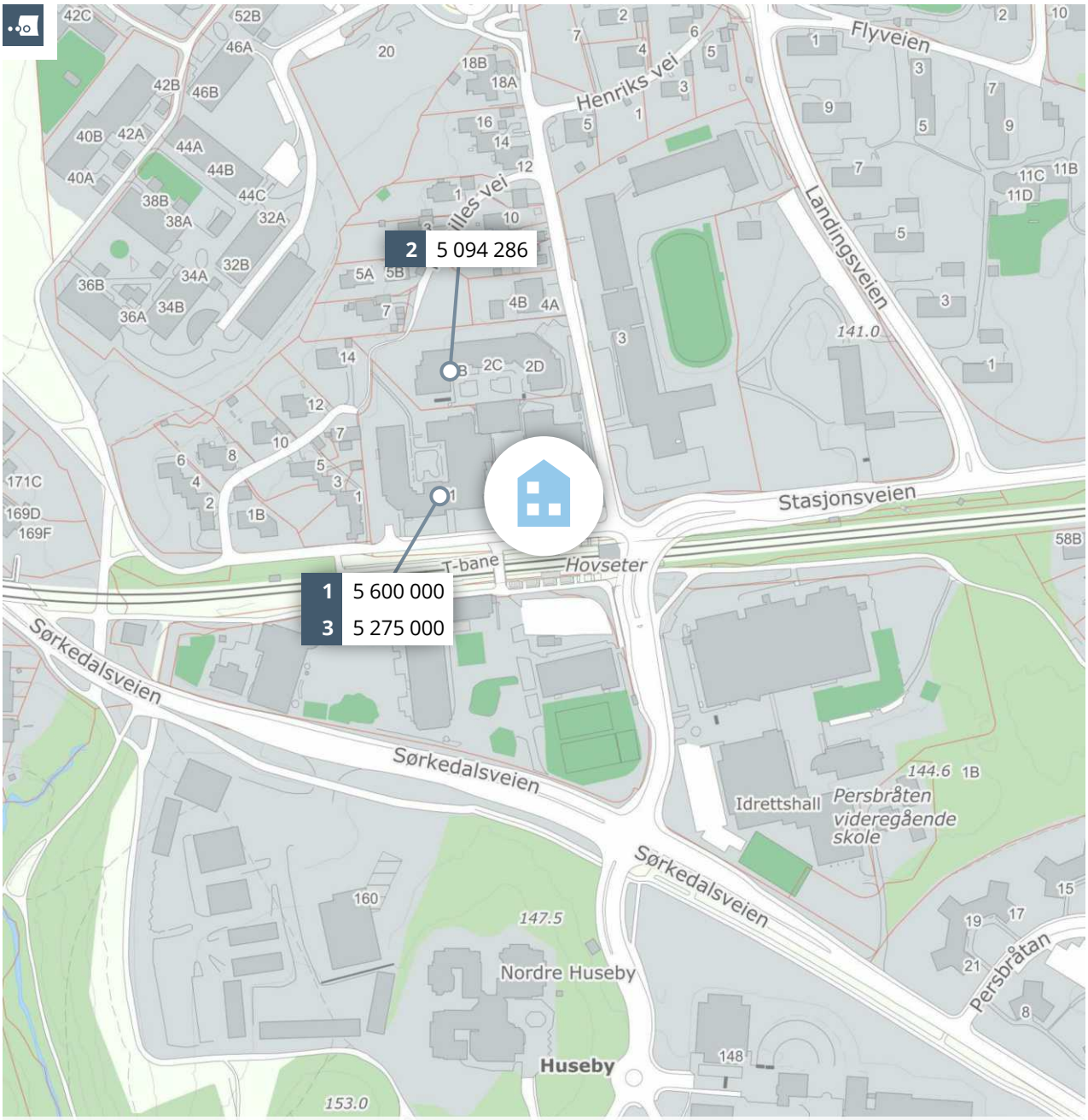
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 69

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premium den 08.05.2026

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: Kornelia Krynicka.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stasjonsveien 69, 0768 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1995

GNR 29 BNR 162 FNR 0 SNR 56 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLMENSLETTA

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	90 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	2 m²	- m²	73 m²	- m²	- m²
Byggeår						1995

Fellesutgifter	2 026
Formue	10 932
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stasjonsveien 71 59 m²	1990	2. etg	1 sov	10.03.2026	5 350 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**94 915**
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**

I et rolig og attraktivt område på Huseby finner du Stasjonsveien 69 – en lys og innbydende toppleilighet med gjennomgående god standard og flotte lysforhold. Her bor du med kort vei til Røa torg, servicetilbud, offentlig transport og naturskjønne rekreasjonsområder.

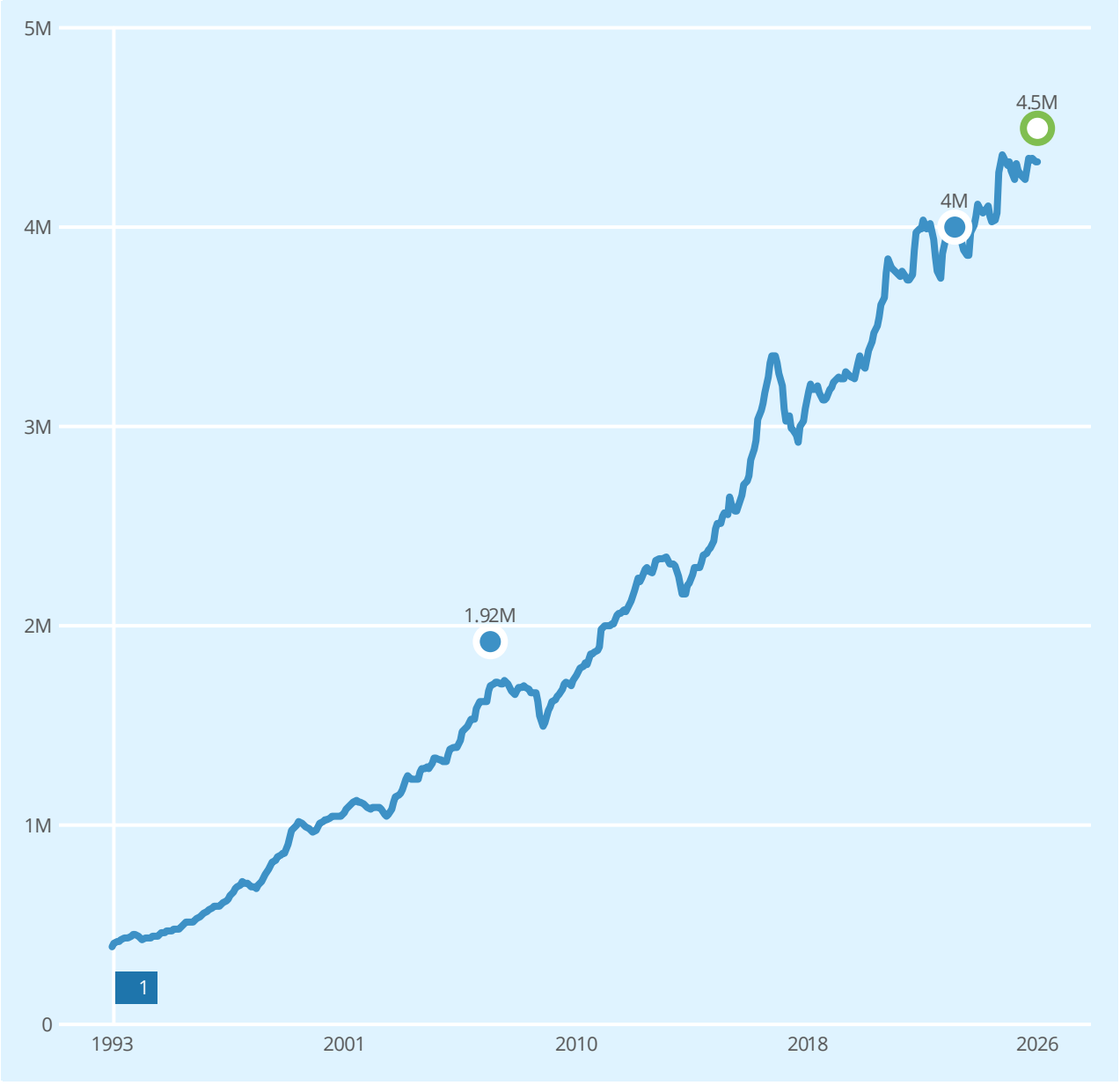
Leiligheten ligger i byggets 6. etasje og har en praktisk planløsning bestående av entré, åpen stue- og kjøkkenløsning, et stilrent bad med opplegg for vaskemaskin samt et romslig soverom. Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på 7 m² med tilhørende utebod på 2 m².

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.06.2023	27.06.2023	12.07.2023	4 000 000	4 000 000	0	4 000 000	
08.02.2007	12.02.2007	18.07.2007	1 700 000	1 920 000	-	1 920 000	
09.08.1994		09.08.1994	-	2 800 000	-	2 800 000	2

2 Dette er omsetning av tomt, og er utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i HOLMENSLETTA grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 426 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
93
dager

Leiligheter solgt i HOLMENSLETTA grunnkrets siste 9 mnd

16
leiligheter solgt

5.8M
5.7M
5 650 000 Salgspris i snitt
5 571 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.4M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

92 385 Vestre Aker bydel i snitt siste 9 mnd

90 000 Stasjonsveien 69 Totalpris 4 500 000

87 362 HOLMENSLETTA grunnkrets i snitt siste 9 mnd

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Stasjonsveien 69, 0768 OSLO
OSLO kommune
gnr. 29, bnr. 162, snr. 56

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3265 **Referansenummer:** QO1612

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

Bygningen ble bygget i 1995. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt innervegger.
- Skiftet kjøkken.
- Satt inn ny varmtvannsbereder.
- Lagt nytt gulv.

Opplysninger gitt av eier.

Selveierleilighet - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Terrssebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, tett rekkverksbrystning på gulv. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Boligblokk bygget i 1995. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med plater. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

- Eier har lagt nytt gulv og malt innvendige vegger i 2026.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte prefbrikerte betongelementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Overskap med takhøye foringer. Integret induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass. Komfyrvakt montert.

- Det er montert ny innredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

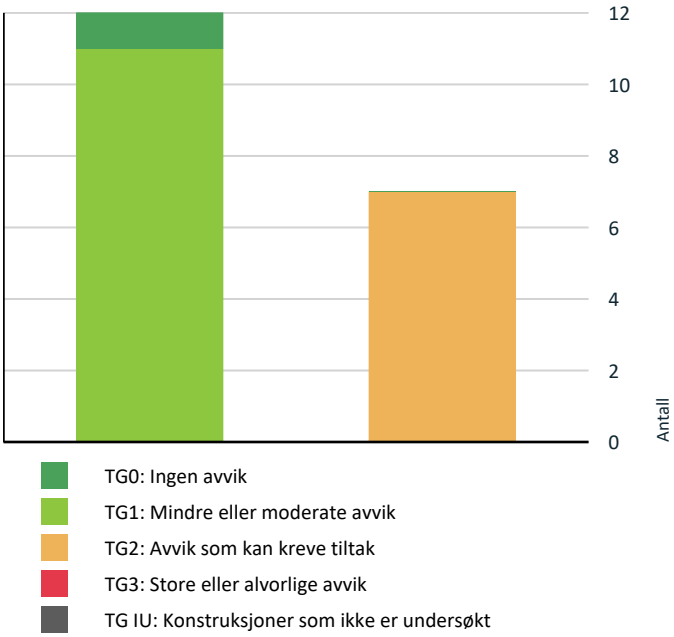
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Utvendig > Dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 6. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 6. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1995

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 2 Dører

Beskrivelse

B-30 klassifisert entréør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert 1994.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Terrssebord på gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, tett rekkverksbrystning på gulv. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1995. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av prefabrikerte

betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med plater. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og malt betong. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

- Eier har lagt nytt gulv og malt innvendige vegger i 2026.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte prefbrikerte betongelementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte prefbrikerte betongelementer. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er gjort tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen. Påregnelig å foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt på sikt.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

6. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Utført av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatre fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Overskap med takhøye foringer. Integret induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass. Komfyrvakt montert.

- Det er montert ny innredning.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

90 liters varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1995
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

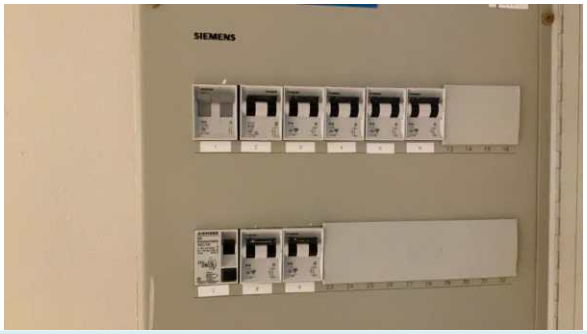
Inntak og sikringsskap

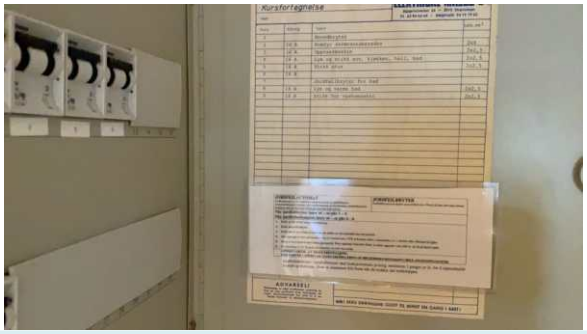
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyden ble målt til: 1,03 m. Dagens krav ved fallhøyde over 10 meter er 1,20 m. Det er ikke krav om utbedring nå, men kan bli aktuelt ved fremtidig rehabilitering eller myndighetspålegg.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

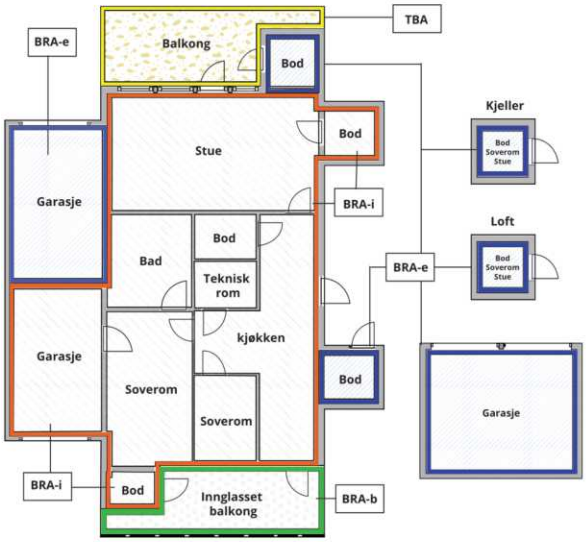
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. etasje	50	2		52	7
SUM	**50**	**2**			**7**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré, gang, soverom, bad, bod, kjøkken, og stue	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Eiers kone	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	162		56	5309.2 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stasjonsveien 69, 0768 Oslo

Hjemmelshaver
Mikolaj Bak, Barbara Elzbieta Bak og Arkadiusz Bak

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Huseby Terrasse	48 / 5998	OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333	990119775

Felles formue
Kr. 10 932 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8082783			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QO1612

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Premium

Oppdragsnr.
321260056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arkadiusz Bak	Barbara Elzbieta Bak

Selger 3 navn
Mikolaj Bak

Gateadresse
Stasjonsveien 69

Poststed	Postnr
OSLO	0768

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 7855776

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 321260056

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El-anlegg kontrollert uten avvik

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260056

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 321260056

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 321260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arkadiusz Bak	b787e40ed269241302aa3 8f6258f776074b01d76	15.04.2026 14:46:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Barbara Bak	42d46ed1f2bab71fa2b4d 3aed2649dfe209a2484	15.04.2026 14:51:49 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mikołaj Bąk	211313b796f1cb1c04f1c0b 9cdf438d084243fa5	15.04.2026 14:45:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 321260056

→ 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 69, 0768 OSLO**	
Dato for energimerking **15.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-281923**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81135916**
Gårdsnummer **29**	Bruksnummer **162**
Seksjonsnummer **56**	Bruksenhetsnummer **H0604**



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 **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **48,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **48,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **185,91 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **185,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 924 kWh**



Stasjonsveien 69, 0768 OSLO

Detaljering

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

Stasjonsveien 69, 0768 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 20: 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.

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

Oslofjorden eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premium (Aker Brygge/Tjuvholmen) v/Marius Sagen
Beddingen 18, 0250 OSLO
E-post: marius.sagen@privatmegleren.no

Deres ref.: 321260056 . Vår ref.: 2429-1-56 Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Huseby Terrasse
Organisasjonsnr:	990119775
Seksjonseier:	Bak, Mikolaj
Medeier:	Bak, Barbara
Medeier:	Bak, Arkadiusz
Leilighetsnummer:	56
Adresse:	Stasjonsveien 69, 0768 OSLO
Seksjonsnummer:	56
Gnr.	29
Bnr.	162

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8082783.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert. Garasje følger ikke boligen. Garasjene er et eget sameie, s. 2430 Huseby Terreasse Garasjesameie. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Boligselskapet har ingen lån. GET/Telia er leverandør av bredbånd og digital-TV MARKISER Sameiet tillater markiser oppsatt på fasaden. Markiser skal ha beige/hvit stripet duk. Det er opprettet et vedlikeholdsfond på kr 80 000 på årsbasis eller kr 6667 pr måned som fordeles etter eierbrøk. Felleskostnader: Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 4 % fra 1.1.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 026,12,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	74,00	
Felleskostnader	1 952,12	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	328,-
Fradragsberettigede kostnader:	4,-
Annen formue:	10 932,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Truls-Steinar Skalmerud, e-post: huseby-terrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Godkjent på sameiermøte 03.03.2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Huseby Terrasse

Som husordensregler gjelder også de instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av tekniske utstyr som heiser, ventilasjonsanlegg, vannklosetter, elektrisk kjøkkenvifte, felles internett og TV, garasjeporter o.l.

1 Enhver er ansvarlig for at husordensreglene overholdes slik at beboerne skal være sikret orden, hygge og ro. Leiligheter, næringslokaler og eiendommen for øvrig må ikke brukes til sjenanse for andre beboere. Alle plikter å yte sitt for å holde eiendommen i orden.

2 YTRE ORDEN

Søppel og avfall
- må ikke plasseres i trappeoppganger, svalganger, felles boder, kjeller eller kastes ellers på eiendommen.
- kun husholdningsavfall legges i søppelkassene i avfallsrommet ute. Avfallet må pakkes godt inn før det legges **i** søppelkassene.
- annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte bruker/eier selv bringe til gjenbruksstasjon eller miljøstasjon.
- sneiper, aviser og annen søppel skal ikke kastes på takene inne i atriet. Skjer dette blir slukene fort tette.

Brennende eller brennbart avfall
- må ikke legges i søppelkassene eller annet sted på eiendommen.

Mat eller avfall
- til fugler og dyr må ikke legges ut. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Vern av eiendommen
- Alle må verne om vekster, planter og bygningen.

Dyrehold
- kan ikke skje uten styrets samtykke, men kan ikke nektes uten saklig grunn.

Husdyreiere
- er ansvarlig for at dyreholdet ikke fører til forsøpling eller annen ødeleggelse på eiendommen eller er til sjenanse for andre beboere. Lufting på gårdsplass er ikke tillatt.

Lufting og risting av klær og tepper
- må ikke gjøres gjennom vinduer, på svalganger, over rekkverk eller i trappeoppganger.

Oppsetting av flaggstenger, antenner, parabol og Varmepumpe/avkjølingsanlegg o.a.
- Markiser og skilt krever godkjenning av styret.
- Utvendig antenne og parabol er ikke tillatt å sette opp.
- Varmepumpe/avkjølingsanlegg skal kun plasseres på verandagulv, under rekkverket, slik at det blir minst mulig synlig for andre. Videre skal denne ha støybegrensning på 25 dB og samtlige kostnader til dette gjøres av seksjonseier.

Sykler, barnevogner o.l.
- må ikke settes foran inngangsdørene, i trappegangene, svalgangene eller i kjellerkorridorene.
- må plasseres i sykkelboden i kjelleren eller inne i leiligheten.

Alle inngangsdører, dører til kjellere og fellesrom
- skal alltid være låst. Bruk av ild eller levende lys i kjeller er forbudt.

3 INDRE ORDEN

Entredører skal ikke brukes til lufting.
Vinduer må pusses jevnlig for at huset skal se tiltalende ut.

Unngå vannskader
- Alle rom må holdes så godt oppvarmet at vannrør ikke fryser.
- Stoppekranen må stenges med en gang et vannrør lekker.
- Å stake opp vasker, klosetter og sluk eller å skifte pakning i kraner, er sameiers ansvar og betales av sameier.

Brannsikringsutstyr
Det er et sentralt varslingsanlegg i huset, for fellesarealer og næringsseksjonene. Seksjonseier har selv ansvaret for røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligseksjonene, og for å teste at dette fungerer. Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at brannsikringsutstyret (røykvarslere) er i orden og at defekt utstyr blir byttet ut.

Kabel-tv anlegget
Ingen må gjøre inngrep i kabel-tv anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake

forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv anlegget.

Balkonger

- Rør og sluk tilknyttet balkongen må stakes og renses regelmessig..
- Vanning og rengjøring av blomsterkasser må gjøres uten at jord og vann drypper ned til naboen.
- Gass- og kullgrill er ikke tillatt benyttet på balkong eller i leilighet.

Lek

- i trappeoppganger og på svalganger er ikke tillatt.

Ro i leiligheten

- Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leiligheten.
- Musikkøvelser og musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og ikke etter kl. 20.00 og før kl. 07.00.

Veggdyr, maur o.l

- som blir oppdaget i leilighet eller bod, må utryddes. Styret må varsles. Sameier står ansvarlig for utrydding og kostnader.

Fremleie

- Sameier er ansvarlig for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå som følge av fremleie.
- Sameier plikter å gi styret og forretningsfører beskjed om leietagers navn, email adresse og telefon nummer.
- Sameier er ansvarlig for å gjøre leietager kjent med Husordensreglene.

Vedlikehold av dører og vinduer

- Sameier plikter å vedlikeholde innsiden av dører og vinduer

Husordensreglene erstatter husordensregler godkjent på sameiermøtet 04.04.2019

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Vedtatt i sameiermøte 03.11.1994, 19.11.07, 15.05.08, 22.10.08, 17.04.12, 9.4.18, 4.4.19. 04.03.2020 med endring 11.05.2022.

§1 Formål

Sameiet omfatter gnr. 29 bnr. 162, seksjon 1 - 60 i Oslo med påstående bygninger.
Sameiet har til formål å forestå drift, forvaltning og vedlikehold av eiendommen og ivareta fellesanliggender på vegne av seksjonene.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 60 seksjoner, herav 1 garasjeseksjon, 1 forretningsseksjon, 2 kontorseksjoner og 56 boligseksjoner.

Garasjeseksjonen er seksjon nr. 1, forretningsseksjonen er nr. 2, kontorseksjonene er nr. 3 og 4 og boligseksjonene er fra og med seksjon nr. 5 til og med seksjon 60.

Sameiebrøkene er fastsatt ved tinglyst oppdelingsbegjæring og bygger på enhetens bruksareal.

§3. Tomten

Tomten er eiet og disponeres av sameiet i fellesskap og utgjør 5.312 kvm.

§4. Bruksenhet/fellesareal

Til hver sameierenhet skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet, som skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen med egen inngang. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, med mindre annet fremgår av disse vedtekter. Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseier å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Sameiets boligseksjoner er opprettet til boligformål. Forretningsseksjon og kontorseksjoner er opprettet som næringsseksjoner. Endring av bruken til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonslovens § 13.

Seksjonseiere kan fritt selge, pantsette og leie ut sin seksjon, men kortidsutleie er begrenset til 60 døgn per år. Dette i samsvar med Lov om eierseksjoner §24, 7. ledd.

Årsmøtet har fastsatt alminnelige ordensregler for eiendommen.

Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Særlige bestemmelser om bruk av fellesareal:
Seksjon nr. **1**
Garasjeseksjonen er organisert i eget sameie og har ikke rett til annen bruk av fellesarealene enn nødvendig for å kunne nytte garasjen.

Seksjon nr**. 2:**
Ansatte og kunder til seksjon 2 har bruksrett til heis og trappenedgang til garasjeanlegg fra inngangspartiet i seksjonen.
Videre har seksjon 2 bruksrett til fellesarealer "kompressor - rom" i kjelleretasjen.
De har bruksrett for sine kunder til fellesarealets parkeringsplasser på gateplan i forretningens åpningstid, bortsett fra 10 p-plasser som er gjesteparering for seksjon 3 til 60 i Stasjonsveien 69. Seksjonen har rett til å begjære feilparkerte biler borttauet. Sameiet har ikke ansvar for å gjøre dette.

Seksjon nr. **3**
Seksjonen har bruksrett til utvendig fellesareal ved inngangen til seksjonen med handikap parkering i kontortiden.
Seksjonen har rett til å begjære feilparkerte biler borttauet. Sameiet har ikke ansvar for å gjøre
dette.

Seksjon nr. **4**
Seksjonen har rett til atkomst for egne ansatte og kunder gjennom inngangsparti, trapp og heis.

Seksjonene nr. **5 til 60:**
Seksjonene har rett til atkomst for egne beboere og besøkende gjennom inngangsparti, trapp og heis.

Seksjonene nr. **14 og 15** har eksklusiv bruksrett til inngjerdet uteareal.

Eierne av boligseksjonene i Husebytunet Boligsameie har tinglyst veirett til sin parkeringskjeller over Stasjonsveien 69s grunn.

Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner eller individuell parabol på eiendommen.

Sameiet tillater markiser oppsatt på fasade. Markisene skal ha en lys farge som passer til bygget. Følgende farger tillates: hvit, beige, grå og gul.

§5 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøken, med mindre annet følger av denne bestemmelse. Den enkelte seksjonseier skal månedlig betale et a-konto-beløp fastsatt på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A-kontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Seksjon 1 (garasjeseksjonen) skal dekke sin sameiebrøksmessige andel av offentlige avgifter, forsikring, honorar til forretningsfører, revisjon og andre felleskostnader som den har nytte av.
Kostnader til vedlikehold, rengjøring og drift av seksjon 1 er de øvrige sameierne uvedkommende og dekkes av seksjon 1 i sin helhet.

Seksjon 2 skal for egen regning ha eget abonnement med renholdsverket.

Eiendomsskatt fordeles på sameierne i samsvar med postene i beregningen, evt. fordelt innbyrdes på de berørte sameiere etter sameierbrøken. Boligseksjonene (seksjon 5 til og med 60) skal ikke belastes eiendomsskatt i den grad dette ikke utlignes på boliger.

Seksjoner med tilgang til kabel-TV skal dekke avgift for kabel-TV.

Vedlikehold og reparasjoner av bygningsmessige konstruksjoner som tak, yttervegger, trappehus, svalganger, grunnmur, dreneringer, utvendige membraner etc. er sameiets ansvar og fordeles kostnadsmessig etter sameiets eierbrøk inkl. garasjeseksjonen, med mindre annet følger av avtalt bruk av arealene og hvem kostnadene særskilt kan henføres til. Den endelige fordelingen fastsettes av årsmøtet med de stemmetall som følger av disse vedtekter.

For det fellesareal som de enkelte seksjonseiere har avtalt bruksrett til, er den bruksberettigede ansvarlig for indre vedlikehold, rengjøring og drift, og må selv dekke disse utgifter.

Seksjonseiere med avtalt bruksrett til fellesarealer innomhus skal betale et beløp fastsatt av årsmøtet til dekning av andel faste kostnader, herunder andel av offentlige avgifter (med unntak av kommunal vann- og avløpsavgift), forsikring, honorar til forretningsfører, revisjon og andre felleskostnader som den har nytte av.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseier etter eierbrøken.

§6 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer inkl. styrets leder og inntil 3 vara medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet. Boligseksjonene skal ha to styremedlemmer og

næring/kontorseksjonene skal ha 1 styremedlem. Styrets leder skal velges blant boligseksjonene.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og vara medlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§7 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som i styret.

§8 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

En seksjonseierne kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 9 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om 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 skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 9.

§10 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir stemmerett etter sameiebrøken. Ved beregning av sameiebrøk skal ikke medregnes garasjeseksjonen.
Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo - eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseierne eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierne bekostning.

§ 11 Ordensregler

Årsmøtet har fastsatt ordensregler for eiendommen.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Innvendig vedlikehold av egne seksjoner påhviler den enkelte seksjonseier herunder indre vedlikehold av vinduer og inngangsdør til seksjonen.

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Inkludert i dette vedlikeholdsansvaret er også balkonger/terrasser og rensing av sluk og rør tilknyttet disse der den enkelte seksjonseier har bruksrett. Seksjonseier har selv ansvaret for røykvarsler og brannslukkingsutstyr i seksjonen og for å teste at dette fungerer. Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at brannsikringsutstyret (røykvarslere) er i orden og at defekt utstyr blir byttet ut.

Dersom en seksjonseierne misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseierne pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseierne regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets forpliktelser.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 15 Ansvar utad

For seksjonseierne felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.
Innbo- og løsøreforsikring og lignende holdes av den enkelte seksjonseier.

§ 17 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseierne oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierne oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for

eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39 og tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, gjeldende fra 1. januar 2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 20 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet.

VEDTEKTER
FOR
GARASJESAMEIET HUSEBY TERRASSE

Vedtatt i sameiermøte 03.11.1994
Endret i sameiermøte 27.05.2003, 11.10.2007, 22.04.10, 11.05.2022

1. Sameiet omfatter seksjon nr. 1 av gnr. 29, bnr. 162 i Oslo, og består av garasjeanlegg med 64 biloppstillingsplasser i Stasjonsveien 69. Dagligvare Huseby ANS disponerer 42/64-deler, Hovseter Eiendom AS 8/64-deler og boligeierne i Sameiet Huseby Terrasse 14/64-deler.

2. Hver sameier har rett til å bruke garasjen i samsvar med sin ideelle andel. Biloppstillingsplassene fordeles i henhold til vedlagte fordelingsliste. Denne fordelingen kan eventuelt endres av styret. Ledige biloppstillingsplasser som på dagtid nyttes av næringsseksjonene, skal fritt kunne nyttes av de øvrige sameiere utenfor forretningenes åpningstid. Forutsetningen er at kjøretøyene fjernes før forretningene åpner og at biler ikke hensettes før etter stengetid. I motsatt fall har eiere av næringsseksjonene rett til å fjerne slikt kjøretøy for eiers regning og risiko.

3. En sameier må ikke nytte sin andel på en måte som er til unødig eller urimelig ulempe for de andre sameierne.

4. Dersom boligseksjonene av myndighetene i henhold til reguleringsbestemmelser eller annet offentlig vedtak blir pålagt å overta biloppstillingsplasser fra næringsseksjonene, skjer dette ved salg eller leie til markedspris.

5. Kostnader til drift og vedlikehold av seksjonen fordeles mellom sameieren i samsvar med deres ideelle andel. Til dekning av slike kostnader innbetaler sameieren månedsvis et a-konto-beløp som fastsettes av styret.

   Endelig andel av fellesutgiftene fastsettes av sameiermøtet på grunnlag av sameiets regnskap for siste år. For mye eller for lite innbetalt gjøres opp sammen med å konto innbetalingen pr. 30.06. hvert år.

6. Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere. Sameieren har stemmerett i samsvar med deres ideelle andel. Alle vedtak treffes med alminnelig flertall, med unntak av endringer av disse vedtekter som krever enstemmighet.

   Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ellers kan det innkalles til sameie møte når styret finner det nødvendig eller en sameier krever det. Ekstraordinært sameiermøte kan kreves innkalt av hver av sameieren med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

   Styret sørger for innkalling til sameiermøte

7. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fra 3 til 7 medlemmer, hvorav 1 fra forretningsseksjonen, 1 fra kontorseksjonene og 1 fra boligseksjonene. Årsmøte kan velge varamedlemmer.

   Årsmøtet velger styret med varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styremedlemmene tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøte.

   Når særlige forhold foreligger har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om egenfratreden.

   Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

8. Dersom det skulle oppstå tvist om spørsmål som ved forhandling ikke kan løses i minnelighet, eller som ikke er løst i disse vedtekter, kommer sameieloven av 18.06.65 nr. 6 til anvendelse.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Organisasjonsnummer: 990119775
Møtet ble avholdt 5. mai kl. 17:00, Persbråten Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Truls Skalmerud velges som møteleder
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Fremmøtelisten godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Gine Kronberg ble valgt som protokollfører og Herman Lager ble valgt som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat på - kr. 63860 føres mot egenkapital.

c) Årsmøtet besluttet å fortsette avsetning til vedlikeholdsfond

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital. Det ble besluttet å fortsette avsetning til vedlikeholdsfond.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring/ tilføyelse i vedtektenes §12

Styret foreslår følgende uthevede tilføyelser i §12:

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Innvendig vedlikehold av egne seksjoner påhviler den enkelte seksjonseier herunder indre vedlikehold av vinduer og inngangsdør til seksjonen.
Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Inkludert i dette vedlikeholdsansvaret er også balkonger/terrasser og rensing av sluk og rør tilknyttet disse der den enkelte seksjonseier har bruksrett. Seksjonseier har selv ansvaret for røykvarsler og brannslukkingsutstyr i seksjonen og for å teste at dette fungerer. Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at brannsikringsutstyret (røykvarslere) er i orden og at defekt utstyr blir byttet ut.

For å redusere risikoen for vannskader i bygget, skal alle nye varmtvannsberedere installeres med en godkjent lekkasjestopper (Waterguard), tilkoblet eksisterende system for oppvaskmaskinen eller en selvstendig enhet. Seksjonseier er ansvarlig for installasjon og vedlikehold.

For å sikre godt inneklima og byggets helse skal alle seksjoner benytte ventilasjonshetter tilpasset det mekaniske avtrekkssystemet. Feilmontering eller bruk av hetter med egen motor kan forstyrre luftstrømmen og føre til fuktproblemer. Seksjonseiere er ansvarlige for korrekt installasjon og vedlikehold.

Dersom en seksjonseierne misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseierne pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseierne regning.

Vedtekten trer i kraft umiddelbart etter godkjenning av sameiets styre og årsmøte.

Styrets innstilling

Løsningene vi foreslår er til det beste for hver enkelt enhet. En korrekt ventilasjonshette bidrar til å redusere fukt og dårlig luft i seksjonene, noe som gir bedre inneklima og forebygger potensielle skader.

En Waterguard vil også være en stor fordel for hver enkelt seksjonseier, da den automatisk stenger vannet ved en lekkasje – selv om man skulle være på jobb eller bortreist.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til endring/ tilføyelse i vedtektenes § 12 ble godkjent.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Årlig vedlikeholdsprogram

Styret vil fortsette arbeidet med å oppgradere uteanlegget til en tilfredsstillende standard for beboere og besøkende.

De foreslåtte tiltak i energiøkonomiseringsrapporten vil bli vurdert grundig basert på en kost/ nytte betraktning og sameiets økonomi.

Det vil før sommeren 2025 bli utarbeidet en vedlikeholdsplan for Sameiet ved hjelp av OBOS Prosjekt AS som sammen med rapporten over vil danne grunnlag for nødvendige investeringer i Sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> De foreslåtte overordnede planer over godkjennes av årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Truls Skalmerud

Følgende stilte til valg:
Truls Skalmerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Herman Lager
Birger Lindholt

Følgende stilte til valg:
Herman Lager
Birger Lindholt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Olga Kvernberg
Valentina Reyes

Følgende stilte til valg:

Olga Kvernberg
Valentina Reyes

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Julie Kristin H. Angerer

Følgende stilte til valg:
Julie Kristin H. Angerer

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2429
SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 17:00, Persbråten Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring/ tilføyelse i vedtektenes §12
8. Årlig vedlikeholdsprogram
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Truls Skalmerud velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Fremmøtelisten godkjennes

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Blir valgt på årsmøte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat på - kr. 63860 føres mot egenkapital.

c) Årsmøtet besluttet å fortsette avsetning til vedlikeholdsfond

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital. Det ble besluttet å fortsette avsetning til vedlikeholdsfond.

Vedlegg
1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000

Sak 7

Endring/ tilføyelse i vedtektenes §12

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende uthevede tilføyelser i §12:

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Innvendig vedlikehold av egne seksjoner påhviler den enkelte seksjonseier herunder indre vedlikehold av vinduer og inngangsdør til seksjonen.
Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Inkludert i dette vedlikeholdsansvaret er også balkonger/terrasser og rensing av sluk og rør tilknyttet disse der den enkelte seksjonseier har bruksrett. Seksjonseier har selv ansvaret for røykvarsler og brannslukkingsutstyr i seksjonen og for å teste at dette fungerer. Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at brannsikringsutstyret (røykvarslere) er i orden og at defekt utstyr blir byttet ut.

For å redusere risikoen for vannskader i bygget, skal alle nye varmtvannsberedere installeres med en godkjent lekkasjestopper (Waterguard), tilkoblet eksisterende system for oppvaskmaskinen eller en selvstendig enhet. Seksjonseier er ansvarlig for installasjon og vedlikehold.

For å sikre godt inneklima og byggets helse skal alle seksjoner benytte ventilasjonshetter tilpasset det mekaniske avtrekkssystemet. Feilmontering eller bruk av hetter med egen motor kan forstyrre luftstrømmen og føre til fuktproblemer. Seksjonseiere er ansvarlige for korrekt installasjon og vedlikehold.

Dersom en seksjonseierne misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at seksjonseierne pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseierne regning.

Vedtekten trer i kraft umiddelbart etter godkjenning av sameiets styre og årsmøte.

Styrets innstilling
Løsningene vi foreslår er til det beste for hver enkelt enhet. En korrekt ventilasjonshette bidrar til å redusere fukt og dårlig luft i seksjonene, noe som gir bedre inneklima og forebygger potensielle skader.

En Waterguard vil også være en stor fordel for hver enkelt seksjonseier, da den automatisk stenger vannet ved en lekkasje – selv om man skulle være på jobb eller bortreist.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til endring/ tilføyelse i vedtektenes § 12 ble godkjent.

Sak 8

Årlig vedlikeholdsprogram

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil fortsette arbeidet med å oppgradere uteanlegget til en tilfredsstillende standard for beboere og besøkende.

De foreslåtte tiltak i energiøkonomiseringsrapporten vil bli vurdert grundig basert på en kost/ nytte betraktning og sameiets økonomi.

Det vil før sommeren 2025 bli utarbeidet en vedlikeholdsplan for Sameiet ved hjelp av OBOS Prosjekt AS som sammen med rapporten over vil danne grunnlag for nødvendige investeringer i Sameiet.

Forslag til vedtak
De foreslåtte overordnede planer over godkjennes av årsmøtet.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Truls Skalmerud

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birger Lindholt
- Herman Lager

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olga Kvernberg
- Valentina Reyes

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges på årsmøte

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietstillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Truls Skalmerud

Holmenkollveien 103b

Styremedlem

Birger Lindholt

Stasjonsveien 69

Styremedlem

Shahzad Zia Banares

Stasjonsveien 69

Varamedlem

Olga Kvernberg

Stasjonsveien 69

Varamedlem

Valentina Reyes

Stasjonsveien 69

Valgkomiteen Håkon Thorkildsen Smørvik

Stasjonsveien 69

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post huseby-terrasse@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Huseby Terrasse

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Huseby Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990119775, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

29

162

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Huseby Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 63.860 (mot budsjett -kr.10.220) og foreslås ført mot egenkapital.

Posten drift- og vedlikehold viser et vesentlig avvik fra budsjett. Dette skyldes installasjon av nytt låssystem på kr. 187.877 samt installasjon av vannmåler på kr. 74.854. Vi hadde i en lengre periode store problemer og kostnader med det gamle låssystemet og kostnadene ved reparasjonsalternativet var så betydelige at vi valgte å investere i nytt system. Investering i vannmåler betalte seg i løpet av noen måneder ved at kostnadene til vann og avløp for året ble redusert med kr. 140.115.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 088 144.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Det er fortsatt sterk stigning i kommunale avgifter på mellom 15-20% som forventes å vedvare også de kommende år.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid:
Styret har avholdt 4 styremøter i perioden, 3 på Teams og ett fysisk møte. I tillegg har det vært utstrakt kontakt på mail og telefon mellom styremøtene angående konkrete saker.

Arbeidet med å kutte trær og busker som ble påbegynt høsten 2023 har fortsatt med henblikk på en oppgradering av øvre del av anlegget. Styret er så langt tilfreds med standardhevingen. I tillegg ble et firma innen trepleie engasjert sent på høsten for å kutte grener og kvister som hadde fått vokse uhemmet en periode rundt hele anlegget. Arbeidet her vil fortsette i inneværende år.

Avfallshåndteringen har som vanlig vært prioritert, men vi er totalt sett lite fornøyd med hvordan våre retningslinjer blir fulgt av flere og gir økte kostnader og mye merarbeid for vår vaktmester med rydding og kjøring til avfallsanlegget på Smestad. Vi vil nå sette opp enda et kamera som dekker inngangspartiet vårt og et spesielt område i garasjeanlegget der vi med jevne mellomrom har uønskede gjester som forsøpler deler av garasjen og skaper utrygghet. Lovens retningslinjer vil selvfølgelig bli fulgt. Vennligst hjelp oss med å følge med og å gi råd til alle som dere ser ikke følger våre retningslinjer.

Dugnad i Sameiet ble avholdt 25.april med ca. 10 deltakende beboere. Dugnad i 2025 blir avholdt 30.april kl. 18. Vi vil i år prioritere å legge ut duk og bark på området rundt den delen av parkeringen som er under tak samt sette ut en container for kasting av avfall som ikke skal hensettes i søppelrommet.

Sykkelboden fremstår nå som klart bedre og ryddigere enn tidligere, men vi ber om hjelp fra alle slik at standarden kan opprettholdes. Boden skal være låst- vennligst sørg for at den er det når dere forlater den slik at vi unngår unødvendige sykkeltyverier. Vi vil prøve å montere en dørpumpe som gjør at døren lukker seg automatisk.

Som vanlig hver høst ble det utarbeidet en omfattende sikkerhetsrapport for brannalarmanlegget . Denne rapporten er fulgt opp av styret og avvik utbedret.

Vi installerte vannmålere i bygget 24. april som har vist seg svært vellykket og med betydelig reduserte kostnader for Sameiet.

Vi har også investert i et nytt låssystem som fungerer tilfredsstillende for sameiet.

Vi sa i begynnelsen av januar i 2025 opp avtalen med Kone Heis og har inngått ny avtale med Viken Heiser fra 1. april. De vil starte sitt arbeid umiddelbart med å gå igjennom og følge opp en nylig mottatt rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis fra Oslo Kommune.

På slutten av fjoråret bestilte vi gjennom OBOS en energikartleggingsrapport etter å ha fått søkt og innvilget støtte på mesteparten av kostnadene fra Oslo Kommune og Enova. Prosjektrapporten er ferdig og ble gjennomgått med prosjektleder nå i mars og skal i tillegg behandles på styremøte i Sameiet nå i april. Her er det blitt vurdert mulige tiltak som etterisolering av fasader, etterisolering av tak, balansert ventilasjon, luft til luft varmepumpe, solceller, utskifting av vinduer og Led belysning. Flere av disse tiltakene ville medført betydelige investeringer for Sameiet og effekten/ nytten varierende. I den videre oppfølging av tiltakene vil vi skynde oss langsomt.

Vi vil nå også engasjere OBOS Prosjekt for bistand i utviklingen av en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne vil kunne danne et godt grunnlag for sameiet sammen med rapporten om energiøkonomisering til å bestemme behovet for investeringer de nærmeste 3-5 år.

SAMEIET HUSEBY TERRASSE
ORG.NR. 990 119 775, KUNDENR. 2429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 971 156	1 898 376	1 971 280	2 046 920
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 971 156**	**1 898 376**	**1 971 280**	**2 046 920**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-42 179	-13 678	-14 000	-46 000
Styrehonorar	4	-100 000	-97 000	-100 000	-103 000
Revisjonshonorar	5	-10 323	-9 279	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-108 240	-102 935	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	6	-18 683	-68 400	-40 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-425 080	-125 367	-179 000	-244 999
Forsikringer		-130 306	-114 461	-126 000	-145 000
Kommunale avgifter	8	-440 905	-496 667	-580 000	-503 440
Energi/fyring		-73 450	-97 326	-110 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 925	-327 841	-335 000	-348 000
Andre driftskostnader	9	-378 977	-368 427	-393 500	-421 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 063 068**	**-1 821 380**	**-2 001 500**	**-2 091 439**
DRIFTSRESULTAT		**-91 912**	**76 996**	**-30 220**	**-44 519**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 101	19 644	20 000	30 000
Finanskostnader	11	-49	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 052**	**19 644**	**20 000**	**30 000**
ÅRSRESULTAT		**-63 860**	**96 640**	**-10 220**	**-14 519**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	96 640		
Fra opptjent egenkapital		-63 860	0		

SAMEIET HUSEBY TERRASSE
ORG.NR. 990 119 775, KUNDENR. 2429

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 694	2 233
Forskuddsbetalte kostnader		205 880	28 117
Driftskonto OBOS-banken		143 547	504 921
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 462	0
Sparekonto OBOS-banken		536 307	517 600
Sparekonto OBOS-banken II		245 596	164 161
SUM OMLØPSMIDLER		**1 139 486**	**1 217 032**
SUM EIENDELER		**1 139 486**	**1 217 032**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 088 145	1 152 005
SUM EGENKAPITAL		**1 088 145**	**1 152 005**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 308	18 426
Leverandørgjeld		21 193	46 601
Skyldige offentlige avgifter	12	6 106	0
Annen kortsiktig gjeld	13	2 734	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**51 342**	**65 027**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 139 486**	**1 217 032**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.04.2025
Styret i Sameiet Huseby Terrasse

Truls Skalmerud/s/ Shahzad Zia Banaras/s/ Birger Grevstad Lindholt/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 890 876
Vedlikeholdsfond	80 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 971 156**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-21 875
Påløpte feriepenger	-2 734
Arbeidsgiveravgift	-17 570
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 179**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-16 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 183
SUM KONSULENTHONORAR	**-18 683**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-231 496
Drift/vedlikehold VVS	-74 854
Drift/vedlikehold elektro	-23 619
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 388
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 453
Kostnader dugnader	-4 082
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-425 080**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-267 686
Renovasjonsavgift	-173 219
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-440 905**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-249
Vaktmestertjenester	-215 825
Renhold ved firmaer	-82 984
Snørydding	-75 426
Andre fremmede tjenester	-1 175
Bank- og kortgebyr	-3 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-378 977**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	28 459
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-358
SUM FINANSINNTEKTER	**28 101**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	**-49**

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 462
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 644
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 106**

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 734
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 734**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HUSEBY TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HUSEBY TERRASSE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0KJY7-XZ2YK-WLI4PY-PDBHW-2K7C8-7SJAY

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 2429 **Selskapsnavn:** SAMEIET HUSEBY TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marius Sagen
STASJONSVEIEN 69

Dato: 16.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530638
9129862

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.29 BNR. 162

Vi viser til bestilling av 20260416 for STASJONSVEIEN 69.

GNR. 29 BNR. 162

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.10.1939.

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

5312 m²

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

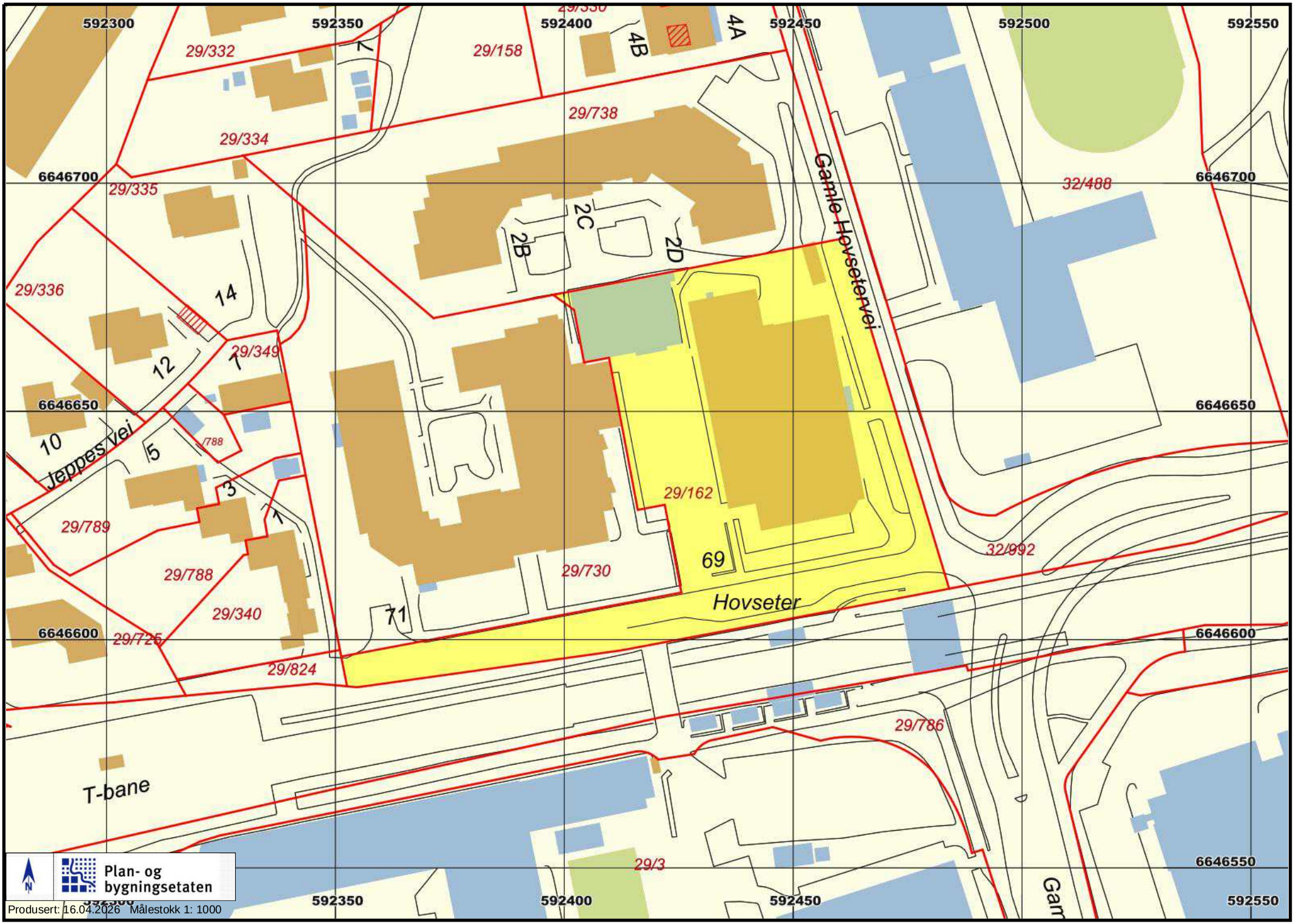
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


592300
592350
592400
592450
592500
592550
6646700
6646650
6646600
6646550
29/332
29/158
29/738
29/334
29/335
29/336
29/349
29/789
29/788
29/340
29/725
29/824
29/730
29/162
29/786
32/488
32/992
29/3
4A
4B
2B
2C
2D
14
12
10
5
3
1
7
71
69
Gamle Hovsetervei
Jeppes vei
Hovseter
T-bane
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 16.04.2026 Målestokk 1: 1000

Eiendommen, felt B, omfattes av reguleringsplan S-2985, egengodkjent 31.08.88, og er regulert til byggeområde for boliger i 4., 5. og 6. etg, og ellers for kontor/forretninger.

Tilleggsapprobasjonen innebærer tiltross for et redusert totalprosjekt nødvendige dispensasjoner. Det er gitt dispensasjon i medhold av plan- og bygningslovens § 7 fra regulert byggegrense mot syd for et glasstak over parkeringsplasser for butikken og en balkong i 2.etg. Hensikten er å dempe virkningen av trafikk og parkerte biler, slik at bygningen får bedre strøkstilpasning. Det er videre dispensert fra reguleringsbestemmelsenes § 3 for bygging av leiligheter også i 3.etg.

Fylkesmannen finner dispensasjonene velbegrunnet, og er enig med kommunen i de vurderinger og konklusjoner som fremgår av saksdokumentene, tilleggsapprobasjonen og av innstillingen til byutviklingskomiteen. Utomhusplan av 04.05.93 er godkjent av park- og idrettsvesenet, og parkering skjer i tråd med parkeringsnormene for Oslo. Brannvernmessige forhold synes ivaretatt.

Når det gjelder motstanden mot butikk i 1.etg., med tanke på støy og trafikk, mener Fylkesmannen at glasstaket i stor grad vil dempe evt. sjenanse. Prosjektet er videre tilpasset forslag til reguleringsplan for stasjonsområdet på Hovseter. En kan ikke se vesentlige innvendinger mot at et område med så stor tetthet også får en tilhørende nærbutikk. Fylkesmannen finner prosjektet slik det nå fremstår, akseptabelt og at klagen ikke kan føre frem.

Når det gjelder klageanførsler vedr. renovasjon, må disse anses bortfalt ved den løsning man har kommet frem til i kjelleranlegget. For øvrig vises til at

Fylkesmannen finner etter dette at bygningsrådet har hjemmel for sitt vedtak i plan- og bygningslovens § 7, og kan ikke se at det foreligger grunnlag for å sette rådets skjønn til side.

Klagen har etter dette ikke ført fram. Klagesaken er dermed endelig avgjort.

Sakens dokumenter tilbakesendes.

En kopi av dette brev er sendt partene direkte.

Etter fullmakt

Bente Fjell
seksjonsleder

Cecilie Ringdal Berggrav
førstekonsulent
saksbehandler

Kopi: Ark.kont. Anker & Hølaas AS, Rådhusgt. 30, 0151 Oslo
Ragnar Evensen AS, Tollbugt.25, 0157 Oslo
Husebytunet Boligsameie v/Grete Christina Lingjærde
Gamle Hovseter vie 2 B, 0768 Oslo

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Bråten, Odd Rune
c/o Ragnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum
0106 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103023	96/1716
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Kjell Leon Stølan	10. januar 1996

Arbeidssted : 029/0162 Gamle Hovseter vei 2
Byggherre : Ragnar Evensen A/S, Tollbugt. 25, 0157 OSLO
Arbeidets art: FORRETNINGS- OG BOLIGBYGG

FERDIGATTEST

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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

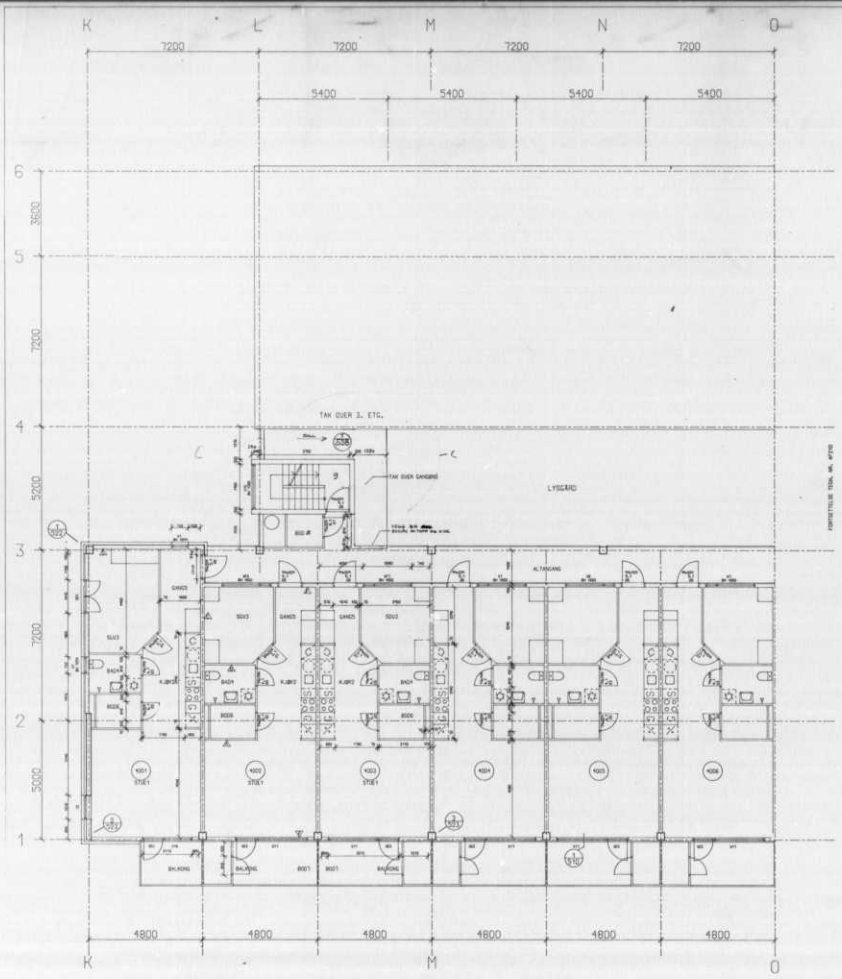
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Mæling
Overingeniør

Kjell Leon Stølan
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



LAG-OVERSIKT

FELTET VISER DEFINERTE OG PLOTTETE LAG. PLOTTETE ER SVARAERT.

REVISJON	DATO	AV	KONTR.	GODK.	REV.

FAG	SEKVENS	NR./BET.	STADIE	LØPENUMMER	REV.
A	20	DEL 1	04	AF209	

HUSEBY SENTER

BYGGHERRE I RAGNAR EVENSEN A/S TLF. 22411970

TE TOTALENTREPRENØR

RAGNAR EVENSEN A/S TLF. 22411970

ARK	ARKITEKT	I ANKER & HELAKS A/S TLF. 22410505
RIB	BYGGETEKNIKK	I ØLLGAARD ANDERSEN & CO.A/S TLF. 22824755
EL	EL-TEKNIKK	I HELGE NILSEN AS TLF. 63841464
VENT	VVS-TEKNIKK	I AKERSHUS & OSLO VENT. AS TLF. 22327560
RIBR	RØR-TEKNIKK	I ØRAS BRRØR AS TLF. 63824029

ARKITEKTKONTORET ATELIER B. SKELAAS A/S
MEDLEMMER AV NORSK RÅD FOR BYGGEKUNST

TEGNINGSLISTE

DATO	MÅL	SIM. TEGN.	SIGN.	KONTROLL	FAG
11.01.94	1:50	R.F	N.T.S	.	ARKITEKT

TITTEL

PLAN 4. ETG. DEL 1

FAG	SEKVENS	NR./BET.	STADIE	LØPENUMMER	REV.
A	20	DEL 1	04	AF209	

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT- 30 X

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

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

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

S-3872

Endret regulering med reguleringsbestemmelser for Jeppes vei, Pernilles vei og Henriks vei,omreguleres til offentlig trafikk- område - gang-/sykkelvei mm.

Vedtaksdato: 19.12.2001
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199904007
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 400799

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

rReguleringsbestemmelser for Jeppes vei, Pernilles vei og Henriks vei – (alternativ 2)

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket kart nr. VIP2000-003 og datert 18.02.2000.

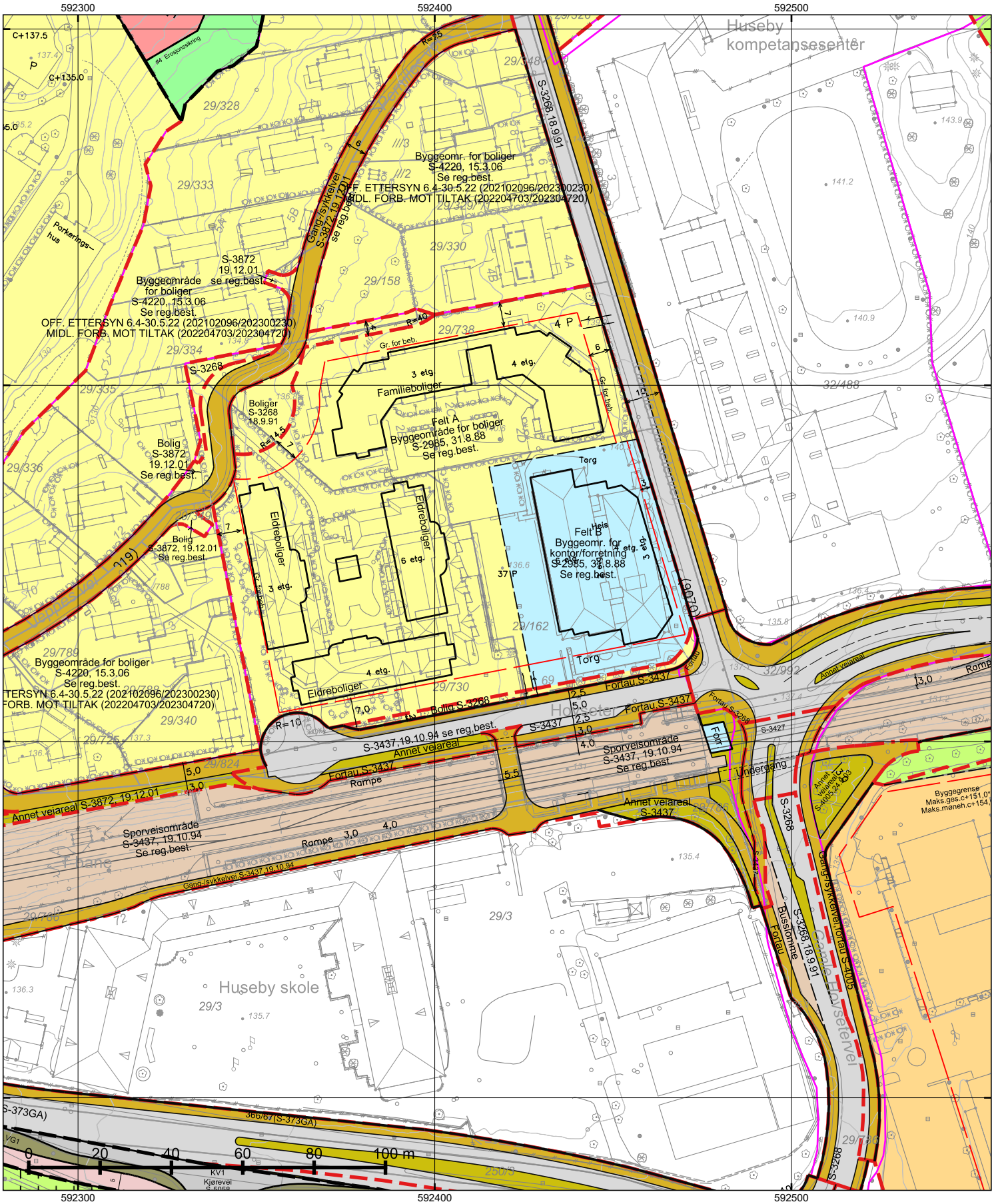
§ 2. Området reguleres til:
- byggeområde for boliger
- offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei, annet veiareal)

§ 3. Offentlig trafikkområde (gang-/sykkelvei):
Jeppes vei fra snuplassen i Stasjonsveien tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.335, 336, 337, 338, 339, 340, 349 og 725, dessuten til spesialområde (renseanlegg) del av gnr.31 bnr.11.

Pernilles vei fra Gamle Hovseter vei tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.158, 328, 329, 331, 332, 333, 334 og 348.

Henriks vei fra Gamle Hovseter vei tillates benyttet til kjøreatkomst for følgende eiendommer og parseller utskilt av disse: gnr.29 bnr.14, 326, 327 og gnr.32 bnr.562, 563, 564, 565 og 590.

§ 4. Byggeområde for boliger.
Byggearealet legges til den aktuelle eiendoms byggeareal med de bestemmelser for utnytting som gjelder for denne.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

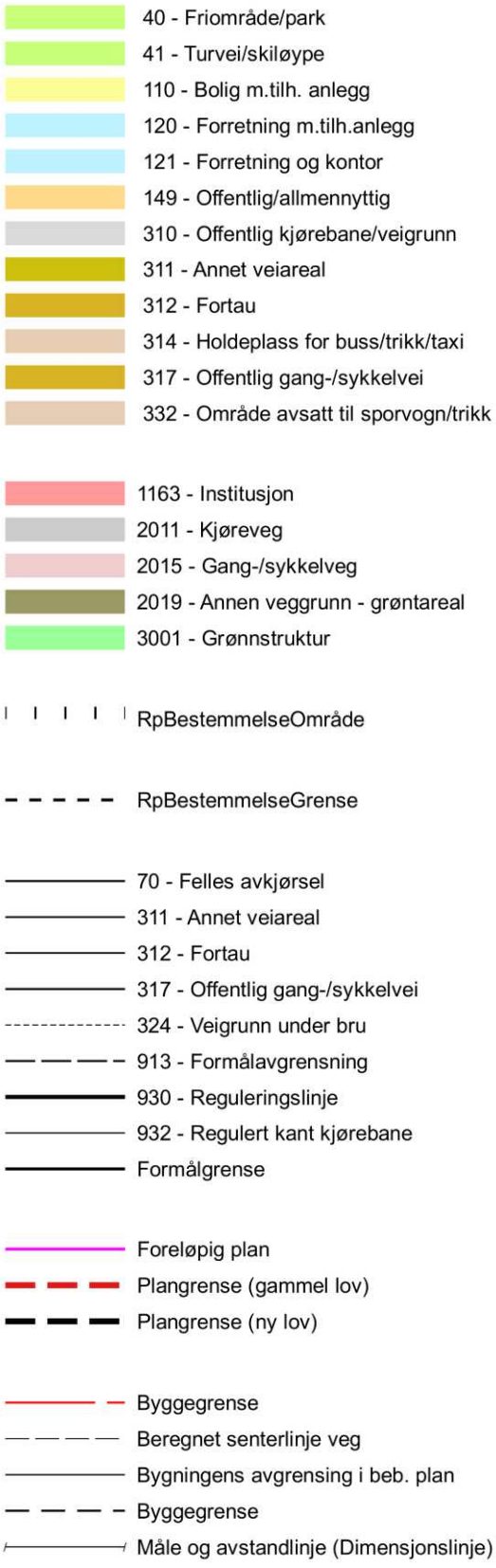
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

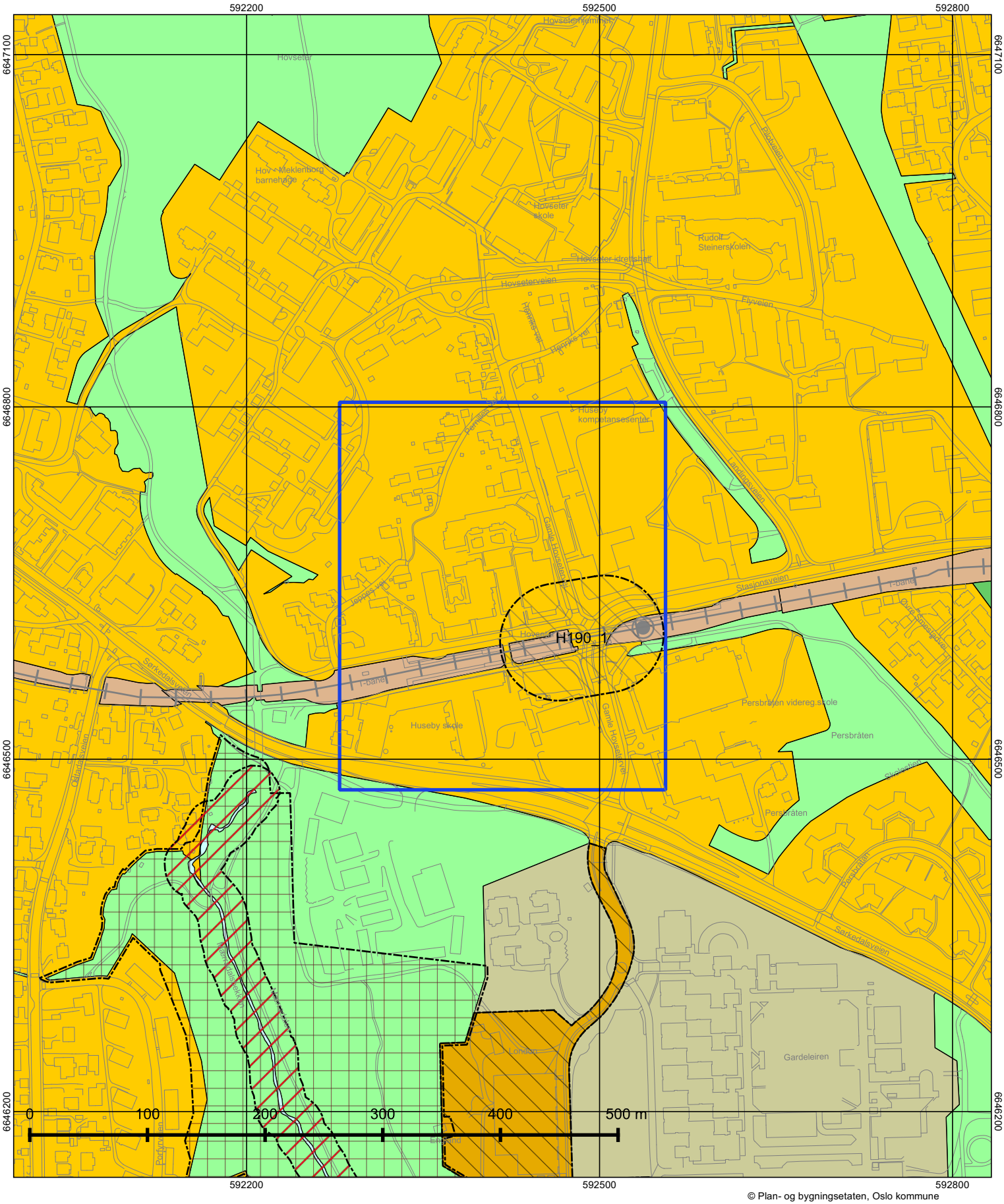
PlottID/Best.nr: 156152/ 86530638
Adresse: Stasjonsveien 69
Gnr/Bnr: 29/162
Deres ref.:
Kommentar:

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: 16.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156152/86530638
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

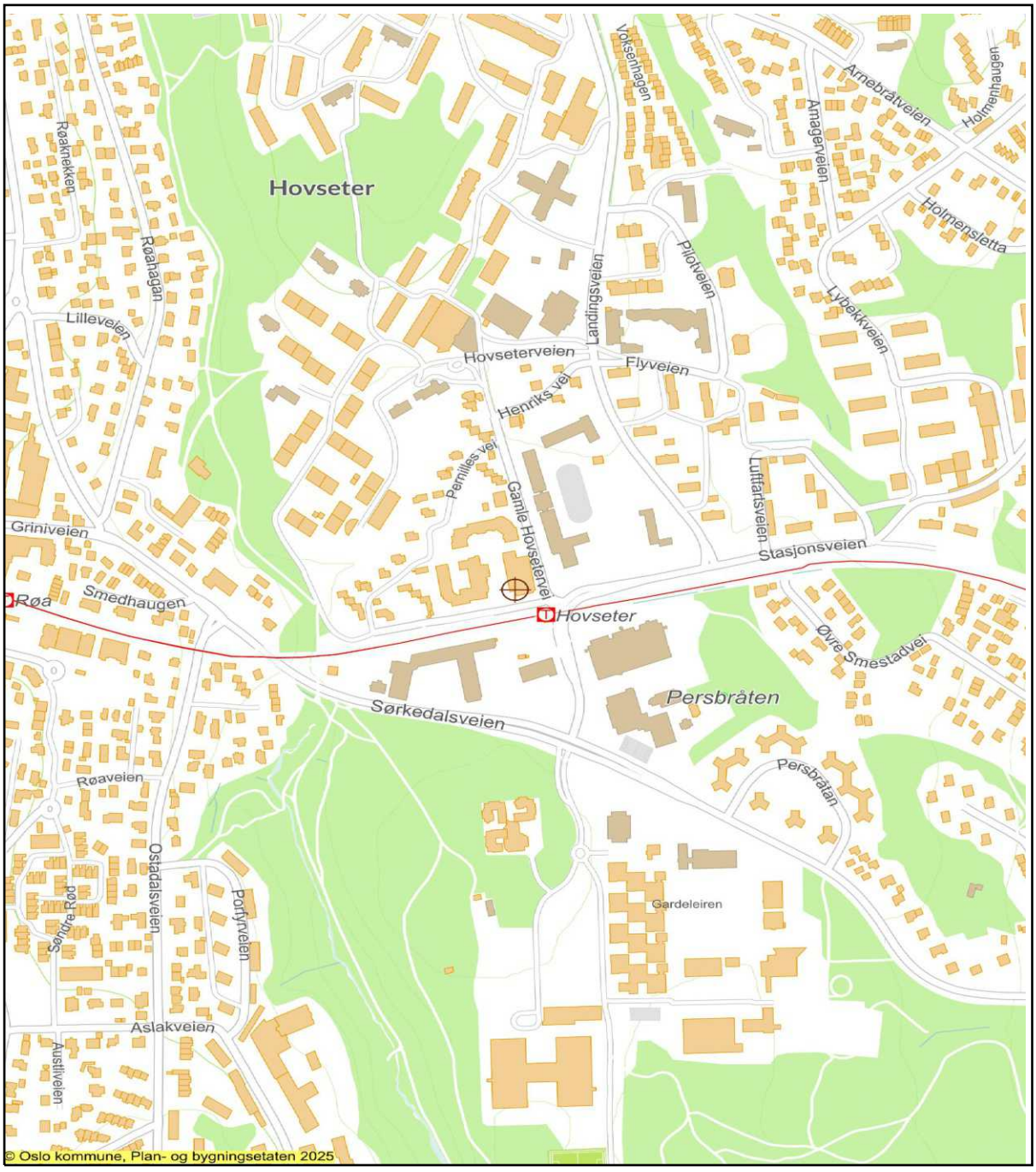




Stasjonsveien 69 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 16.04.2026

Oversiktskart

Adr.:	Stasjonsveien 69	Bydel :	VESTRE AKER
Gnr bnr :	29 / 162	Skolekrets (2020/2021):	Huseby



Dato: 16.04.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Stasjonsveien 69

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	7 min 0.6 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Holmen skole (1-7 kl.) 567 elever, 32 klasser	19 min 1.6 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	6 min 0.5 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	7 min 3.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Hovseter Linje 1N, 46	1 min 0.1 km
Hovseter Linje 2	2 min 0.1 km
Hoff Linje 13	9 min 3.7 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.2 km

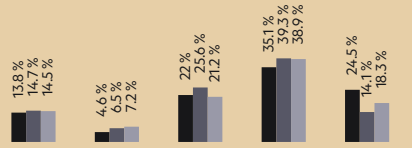
BARNEHAGER

Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	7 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.5 km
Vestjordet barnehage (1-5 år) 53 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	0 min
Rema 1000 Hovseter	5 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	**Ungdom** (13-18 år)	**Unge voksne** (19-34 år)	**Voksne** (35-64 år)	**Eldre** (over 65 år)

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	2 min
Persbråten videregående	5 min
Hovseter Velvære	6 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

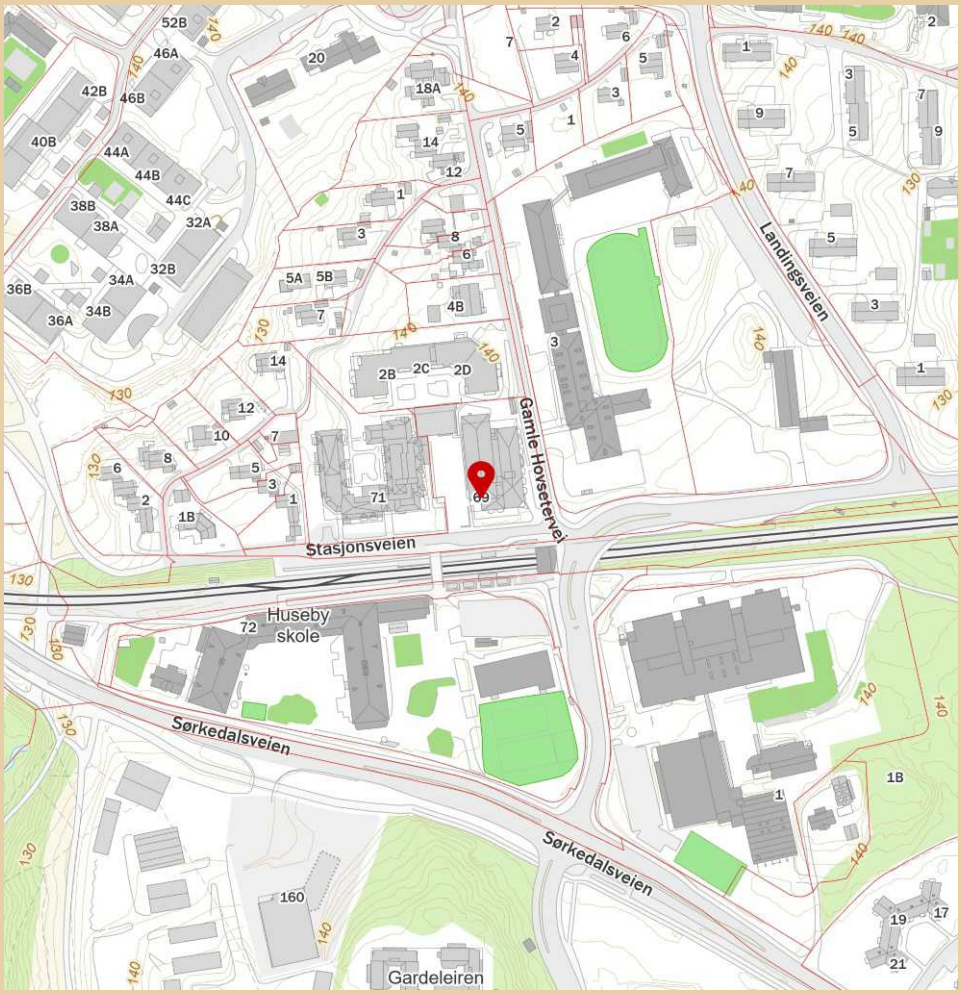
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

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

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 69, 0768 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 162, Snr. 56, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
321260056

Meglerforetak: Privatmegleren Premium

Saksbehandler: Kornelia Krynicka

Telefon / Mobil: 226200000 / 948 59 728

E-post: kornelia.krynicka@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.
