PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

STASJONSVEIEN 71

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

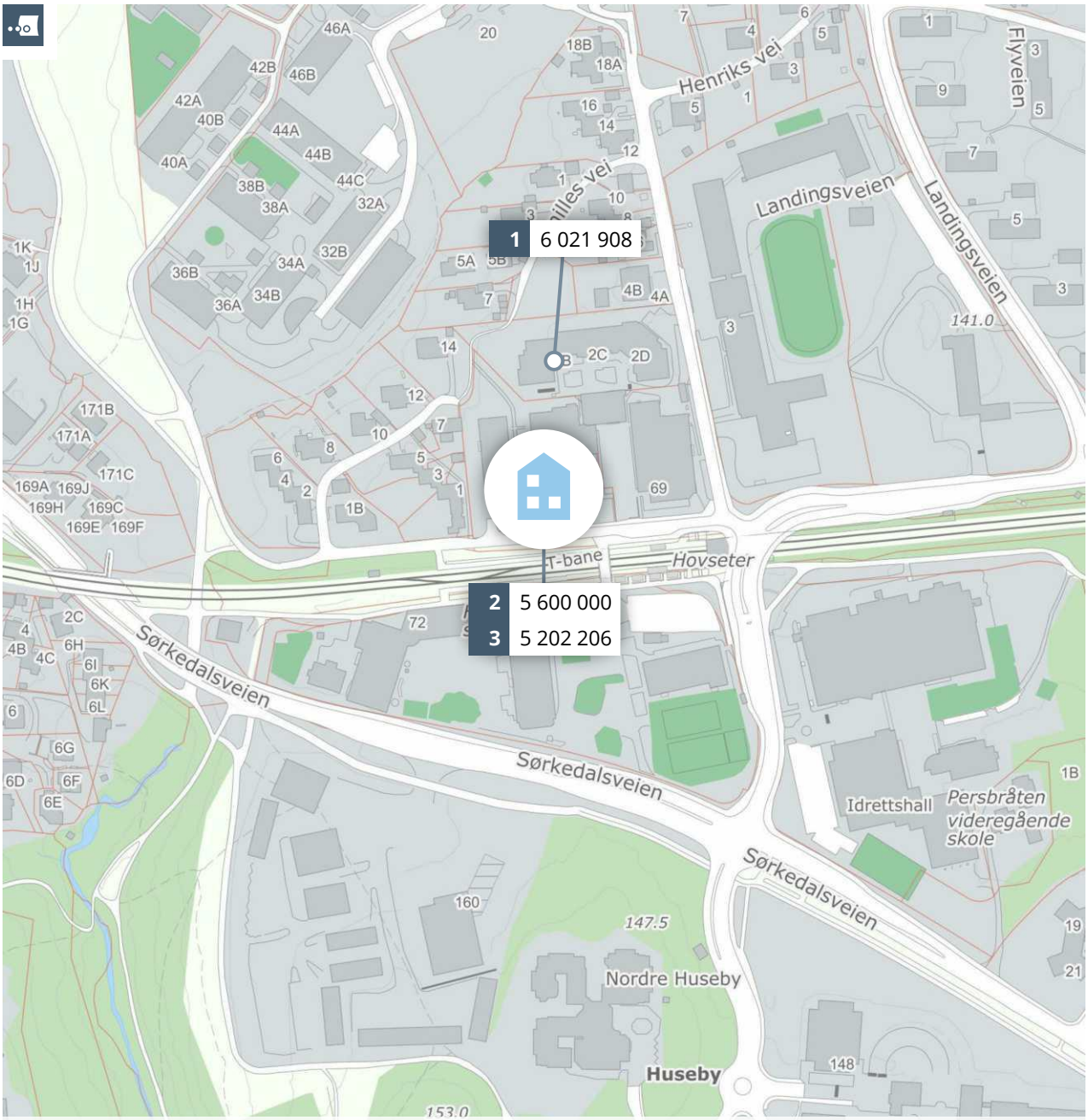
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STASJONSVEIEN 71

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 01.09.2026

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 29 BNR 730 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOLMENSLETTA

Verdivurdert til

5 200 000

2 278	5 202 278	89 655
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	58 m²	2 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	3 815
Formue	22 632
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gamle Hovsetervei 2 B 66 m² 1991 2. etg 2 sov				18.08.2025	5 500 000	**6 000 000**	21 908	6 021 908	**91 241**
2	Stasjonsveien 71 59 m² 1990 2. etg 1 sov				10.03.2026	5 350 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**94 915**
3	Stasjonsveien 71 55 m² 1990 2. etg 1 sov				20.08.2026	5 200 000	**5 200 000**	2 206	5 202 206	**94 586**

Velkommen til Stasjonsveien 71 - en flott og lettstelt 2-roms leilighet. En attraktiv seniorbolig for deg over 55 år, med en fantastisk beliggenhet i rolige og grønne omgivelser. Leiligheten har en god og praktisk planløsning, og et klart høydepunkt er den vestvendte markterrassen på ca. 12 m² med hyggelig utsyn mot sameiets parkmessig opparbeidede tun.

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	
01.09.2018	11.09.2018	05.11.2018	4 300 000	4 200 000	0	4 200 000	
09.11.2013	19.11.2013	24.02.2014	2 400 000	2 400 000	40 689	2 440 689	
21.04.2004	30.04.2004	23.06.2004	1 790 000	1 820 000	-	1 820 000	
11.10.1995		11.10.1995	-	880 000	-	880 000	2
27.09.1991		27.09.1991	-	750 000	-	750 000	2

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

Leiligheter til salgs i HOLMENSLETTA grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.1M
6.9M
6.7M
6 562 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
32
dager

Leiligheter solgt i HOLMENSLETTA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5.9M
5.8M
5 772 000 Salgspris i snitt
5 720 000 Prisantydning i snitt
5.6M

Solgt i snitt i løpet av
46
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

91 161 Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

89 655 Stasjonsveien 71 Totalpris 5 200 000

87 337 HOLMENSLETTA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

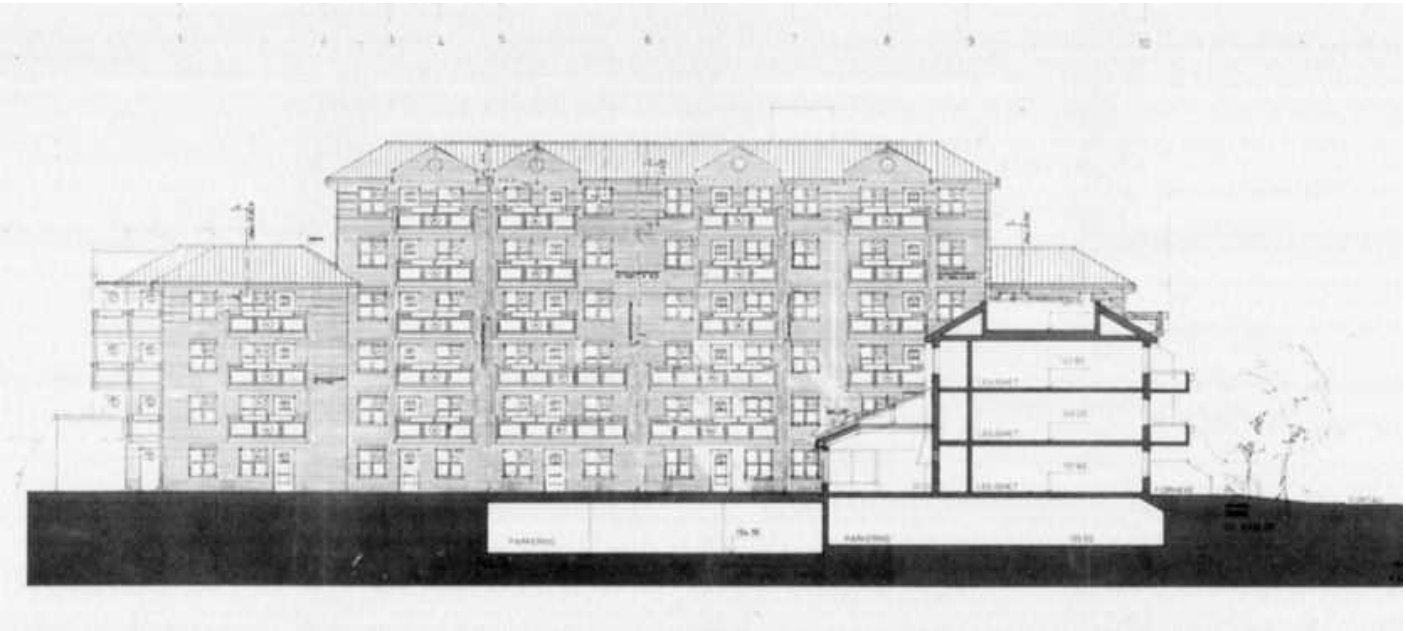
Boligbygg med flere boenheter

Stasjonsveien 71, 0768 OSLO

OSLO kommune

gnr. 29, bnr. 730, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 58 m²



Befaringsdato: 14.08.2026 **Rapportdato:** 18.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1115 **Referansenummer:** DA1139

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Ragnvald Fladmark

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.

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

BELIGGENHET
Leiligheten tilhører Sameiet Husebyhagen Seniorboliger og ligger på Huseby i bydel Vestre Aker, et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig boligbebyggelse.
Området har gode kollektivforbindelser med gangavstand til Hovseter T-banestasjon og bussholdeplasser. I umiddelbar nærhet finnes dagligvarebutikk, samt kort vei til større handelsområder på blant annet Røa, Vinderen og Slemdal. Eiendommen har nærhet til flere rekreasjonsområder, herunder Husebyskogen, Bogstadvannet og marka. Det er også kort avstand til Njårdhallen, Røa bad og øvrige fritids- og aktivitetstilbud. Samlet fremstår beliggenheten som attraktiv med god tilgang til kollektivtransport, servicetilbud og rekreasjonsmuligheter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV LEILIGHETEN
- Leiligheten er beliggende i byggets 1. etasje med trappefri adkomst via felles trappegang med heis til kjeller.
- Velfungerende planløsning med dels overdekket vestvendt markterrasse vendt ut mot felles skjermet gårdstun.
- Normalt god standard og normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr hensyntatt byggeåret.
Baderomskonstruksjon fra byggeåret. Kjøkken vurdert å være fra 2013.
- Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING
Entré, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue/ spisestue med utgang markterrasse, garderoberom/ bod

I tillegg kommer:
- Skjermet markterrasse (ca. m²) med manuell markise og utebelysning.
- 1 bod (ca. 2 m²) i fellesareal i kjeller.

Overflater:
Gulv:
- Hovedsakelig eikeparkett. Fliser på bad.
Vegg:
- Malte flater. Fliser og malte flater på bad.
Himling:
- Malte betongflater.

Takhøyde målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Stue ca. 240 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

Oppvarming:
- Leiligheten oppvarmes via el. panelovner.
- Varmekabler i gulv på bad.

Annet:
- Porttelefon med videofunksjon
- Vestvendt markterrasse med el. markise
- Godt med garderobeinnredninger i boligen

SAMEIET
- Leiligheten er en del av Sameiet Husebyhagen Seniorboliger
- Det er vedtektsbestemt en nedre (55 år) og øvre (før fylte 75 år) aldersbegrensing i sameiet som tilsier at beboer må være fylt 55 år for å kunne bo i leiligheten. Beboere som allerede bor i sameiet kan fremdeles bebo leiligheten etter fylte 75 år.
- Sameiet består av 80 boligseksjoner hvorav 78 boligseksjoner og 2 utleiehybler for gjester

- Heis til kjeller
- Velgjorte utomhusarealer foran markterrasse
- Flerbruksrom med treningsapparater og mulighet for leie av bord og stoler
- Fellesvaskeri
- Sameiet har to felles boder, en for oppbevaring av utemøbler fra balkong/ markterrasse, og en bod i garasjen for lagring av bildekk.

UTLEIE
- Sameiets vedtekter har begrensninger i forhold til utleie. Utleie kan først skje etter forutgående samtykke fra styret. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn (f.eks. vedkommende ikke tilfredsstiller kravene til øvre og nedre aldersgrense).
TOMT
- Relativt flat felleseiet brutto tomt på ca. 5272m² opparbeidet med leilighetsbygg, asfaltert adkomst og pent parkmessig opparbeidete fellesarealer i form av et internt velholdt tun.

DYREHOLD
- Dyrehold er ikke tillatt iht. vedtektene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

BYGNING
- Boliggård med 3 til 6 etasjer boligetasjer og kjeller opparbeidet med boder og parkering.
- Bygningen er utformet i U- formasjon som omkranser et felles tun-parkanlegg
- Grunn: Ukjent byggegrunn.
- Fundamenter. Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.
- Yttervegger: Fasader forblendet med malt teglsteinsmur. Bærende vegger i betong. Utfyllende vegger av bindingsverkskonstruksjoner.
- Etasjeskillere av betong
- Takkonstruksjoner: Flat takkonstruksjon med valmutførelse mot gesims. Ukjent taktekking.

PARKERING
- Det er totalt 41 garasjeplasser i kjeller med mulighet for leie når tilgjengelig
- Sameiet har gjesteparkeringsplasser på gårdsplass

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

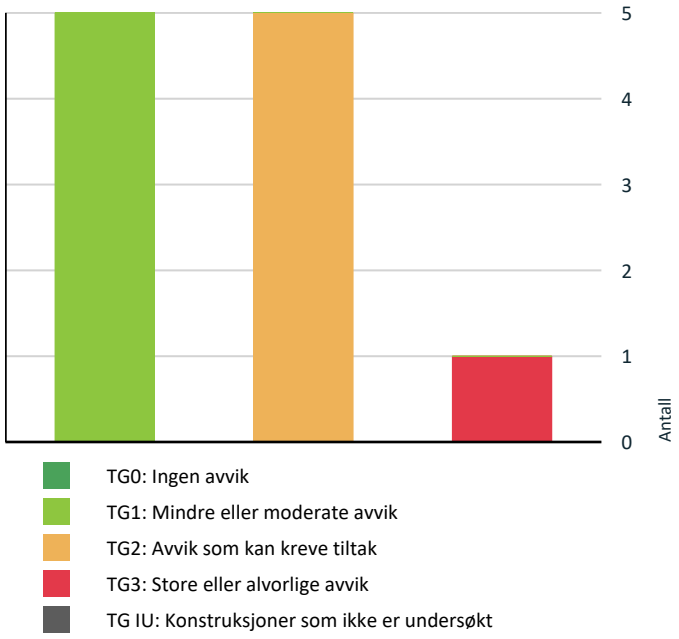
Det er registrert Brukstillatelse datert 20.08.90 og 01.10.90
Det er registrert Ferdigattest datert 02.11.1993

Garderoberommet i boligen er opprinnelig registrert som bod i den opprinnelige byggesaken og er å regne som tilleggsdel hvorav resterende del av leiligheten er å regne som hoveddel. Dette vurderes å ikke ha noen praktisk betydning og er å regne som en formalitet uten konsekvenser slik leiligheten er i bruk i dag.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

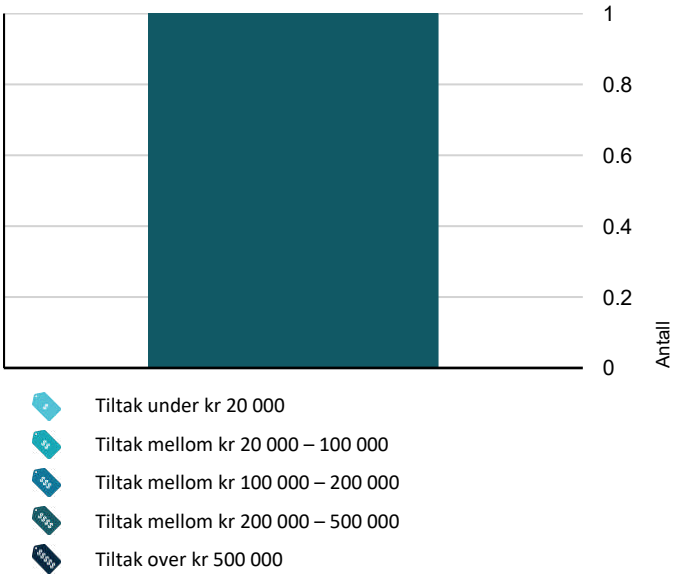
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er et dødsbo, og selger har ikke bebodd boligen. Opplysninger om boligen er derfor begrenset til tilgjengelig dokumentasjon samt observasjoner gjort ved befaring. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og enkle funksjonstester. Det kan foreligge skjulte feil eller mangler som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.
Eventuelle tinglyste forhold, seksjonering, vedtekter, regnskap, vedlikeholdshistorikk, felleskostnader og pågående saker er ikke gjennomgått utover det som fremgår av rapporten.
Rapporten bygger på opplysninger fra rekvirent og forhold registrert på befaringstidspunktet. Opplysningene er ikke verifisert utover det som fremgår av rapporten.
Boligen har vært benyttet over tid, og normal slitasje, elde og vedlikeholdsbehov må påregnes.
Leseren anbefales å sette seg grundig inn i rapporten. Kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova gjelder ved eventuell overdragelse.
Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og feil som følge av inkurie.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader mht. boligen.

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det
selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet.
Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2. For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.



Vindu sett innenifra



Vindu sett utenifra

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer og terrassedør med 2-lags isolérglass og utenpåliggende sprosser fra byggeåret.
Vinduer og terrassedør er vurdert visuelt. Vinduer og dør er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Vinduene bærer preg av normal aldring sett i forhold til alder. Mindre overflateslitasje på rammer og karmer kan forekomme uten at dette er særskilt bemerket.
Alderen tilsier at det kan være punkterte isolérglass, men dette lot seg ikke påvise på befaringen grunnet lysforhold.

Vurdering av levetid:
2-lags isolérglassvinduer og terrassedører fra 1990 har normalt en forventet teknisk levetid på om lag 30–40 år, avhengig av klimaeksponering, bruk og vedlikehold. Vinduer fra byggeåret nærmer seg derfor slutten av forventet brukstid. Mer enn halvparten av forventet levetid anses oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Tilstandsgrad: TG2 er satt grunnet alder iht. NS3600

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør (B-30 / 35 dB) med glattmalte fronter.

Døren er fra byggeår og beskyttet i innemiljø. Normal forventet levetid for entrédører er 30–50 år.
Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Merknad:
Døren vurderes å ha tilstrekkelig funksjonalitet hensyntatt alder. Normal slitasje på dørkarmer, lister og dørblad samt mindre overflateskader eller brukerfunksjonsavvik er ikke spesifisert eller bemerket.
Det er noe knirk i terskel, men dette antas å kunne utbedres med relativt enkle grep og er ikke hensyntatt i vurderingen.

Tilstandsgrad: TG1
- Døren har normal funksjonalitet og bruksslitasje i tråd med byggeskikken på oppføringstidspunktet. Referansenivået er satt til byggeår.

Tilstandsrapport



Entrédør

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Dels overdekket vestvendt markterrasse etablert med belegningsstein på terreng, ca. 12 m2. Skjermvegger i tre mot naboseksjoner og port i tre ut til fellesareal. Videre er terrasseområdet skjermet med hekkbeplantning mot fellesarealet.

Det er etablert el. markise, utebelysning og el. stråleovn (utstyr er ikke funksjonstestet).

Tilstandsgrad: TG1
Terrassen er vurdert ut ifra visuell kontroll og synes å fungere iht. tiltenkt funksjon.



Markterrasse med utgang fra stue

INNVENDIG

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som betongdekke.

I henhold til NS 3600 omfatter vurderingen kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate. Bærende konstruksjoner, dekkeoppbygging og eventuelle isolasjonsløsninger er ikke kontrollert eller vurdert som en del av denne registreringen.

Det er foretatt nivåkontroll ved horisontal måling med linjelaser på tilgjengelige gulvflater.

Akseptkriterier iht. NS 3600
Lokalt planavvik: Maksimalt 15 mm høydeforskjell over 2,0 m målelengde.
Totalt planavvik: Maksimalt 30 mm samlet høydeforskjell innen samme rom.

Måleresultater:
Stue/entré (romlengde ca. 8,3 m):
Lokalt planavvik over 2,0 m: ca. 14 mm.
Registrert avvik i midtre gulvsone: ca. 22 mm.
Samlet nivåforskjell over hele romlengden: ca. 30 mm.

Soverom (romlengde ca. 4 m):
Lokalt planavvik over 2,0 m: ca. 10 mm.
Samlet nivåforskjell over hele romlengden: ca. 29 mm.

Det er registrert planavvik i stue-/kjøkkensonen som overstiger NS 3600s veiledende grenseverdi for hele romlengden.

Vurdering av avvik:

• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens / Tiltak:
Forholdene har normalt ingen betydning for daglig bruk, men kan få betydning ved legging av nye, plane gulvoverflater. Ved slike arbeider kan lokale avrettingstiltak bli aktuelt.

Merknad:
Målingene er utført som stikkprøver og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde av samtlige gulvflater.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet planavvik iht. NS3600 med 30 mm. i hele rommets lengde.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Denne leiligheten ligger i bygningens 1. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtromskonstruksjonen er fra byggeåret 1990 og det foreligger ikke dokumentasjon.

Det gis ikke tilstandsgrader på enkeltelementer i baderommet såfremt badets hovedkonstruksjon er fra før 2000, dette iht. NS3600.

Årstall: 1990 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av takstingeniør etter befaring av våtrom.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering medfører høy risiko for lekkasjer som kan føre til fuktskader.

• For sikker bruk og for å tilfredsstille dagens forskrifter må hele våtrommet totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsgrad: TG3 for våtrom i sin helhet.
Våtromskonstruksjon fra før 2000 gis automatisk TG3 iht. NS3600.
Det foreligger ikke dokumentasjon, og badet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

I påvente av evt. oppgradering anbefales det innstallering av dusjkabinett, samt lekkasjesikring som kan være med på å redusere omfang av lekkasjeskader ved en evt. lekkasje i rommet, før evt. bruk av rommet slik det er i dag.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad

ETASJE 1 > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er i hovedsak flislagte flater til høy brystning. Malt parti mot himling.
Overflater har normal bruksslitasje hensyntatt byggeåret.
Overflatene har passert mer enn halve levetiden. Ukjent tettesjikt.
Restlevetid er usikker, men det ble ikke påvist fuktsymptomer på befaringen etter visuell kontroll.

ETASJE 1 > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med el. varmekabler. Det er begrenset med fall på baderomsgulvet, og ved dusjtest rant dusjvann ut av dusjsonen. Det er ikke tilfredsstillende oppkanter under dørterskler som kan være med på å begrense lekkasjevann og renne ut av rommet. Fallforhold på gulv tilfredsstiller ikke dagens krav og ved evt. lekkasje i rommet kan vann renne ut av rommet som vil kunne utløse betydelige vannskader. Ved dusjing på gulv kan vann bli liggende utenfor dusjsonen og øke risiko for glatte gulv og økt risiko for fallskader.
Restlevetid er usikker, men det ble ikke påvist fuktsymptomer på befaringen etter visuell kontroll.

Tilstandsrapport



Vann renner ut på gulv ved test av dusj

ETASJE 1 > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Påvist støpejernssluk i dusjsonen fra byggeåret.
Type tettesjikt lot seg ikke påvise, da det er skjult.
Det er påvist rørgjennomføring i gulv uten mansjett/ tettesjikt.
Høydeforskjell fra toppen av sluk til underkant terskel tilfredsstiller ikke dagen krav.
Det er påvist rust på sluk og overgang mellom sluk og evt. tettesjikt lot seg ikke påvise. Risiko for lekkasje i forbindelse med overgang sluk/ tettesjikt og i sluk ved dusjing vurderes som høy.
Restlevetid er usikker, men det ble ikke påvist fuktskader utover synlige rustdannelser i sluk på befaringen etter visuell kontroll.



Original rørgjennomføring i gulv uten tetteløsning



Sluk i dusj

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med glatte skuffefronter og servant benkeplate med ettgreps blandearmatur, Speilskap med belysning over servant, vegghengt toalett med synlig sisterne, dusjhjørne med dusjdører i herdet glass, og opplegg for vaskemaskin. Veggskap med hvite skapfronter.

Innredninger og utstyr fremstår med normal bruksslitasje og utfyller sine tiltenkte funksjoner per tid.

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

- Badet har mekanisk ventilasjon via ventil i himling, og med tilluft via spalte mellom dørblad og terskel.

- Avtrekksventilen fungerer ved enkel funksjonstest (papirtest). Visuell kontroll gir inntrykk av fungerende og tilstrekkelig ventilasjon for rommets bruk.

- Det er ikke utført måling av luftmengder eller nærmere vurdering av ventilasjonskapasitet, da dette krever spesialutstyr og ligger utenfor takstingeniørens mandat.

- Ventilasjonen fremstår fungerende med tilluftsløsning. Luftmengder er ikke dokumentert, men dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet.



Avtrekksventil i vegg

ETASJE 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner og våtrommet er gitt TG3 i sin helhet. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Det er ikke påvist fuktskader eller unaturlige fuktutslag basert på gjennomførte undersøkelser.

Forbehold / avgrensning:
Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredninger med hvite fronter, samt noen vitrine overskap, fra 2013. Belysning under overskap. Integrert kombi kjøl- fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Benkeplate i eik med stålkum og ettgreps blandearmatur og toppmontert keramisk koketopp. Integrert avtrekksvifte i overskap over koketopp.

Vurdering:
- Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert utstyr. Det kan forekomme mindre kosmetiske forhold og bruksspor, noe som vurderes som normalt ut fra alder og bruk. Manglende full funksjonstesting av alt utstyr anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering, jf. NS 3600.

Mindre avvik / merknader:
- Det er ikke montert komfyrvakt (krav innført med TEK10).
- Det er ikke montert lekkasjesikring under kjøkkenkum i rom uten sluk (TEK10).

Kjøkkeninnredning og utstyr fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

Årstall: 2013 **Kilde:** Andre opplysninger: Opplyst i Eiendomsverdi hvor det er tilgang til enkeltopplysninger i forb. med arkivert salgsannonse fra tidligere salg av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende lekkasjesikring og komfyrvakt iht. forskrift på etableringstidspunktet.



Kjøkken



Typisk bruksspor

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er tilknyttet bygningens sentrale avtrekksanlegg. Avtrekkskanal er etablert i overskap over koketopp med videre kanalføring skjult i konstruksjonen og derfor ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Det er utført enkel funksjonskontroll ved kontroll av luftbevegelse i kanalavtrekket. Ventilatorens tekniske tilstand og ytelse er ikke nærmere undersøkt.

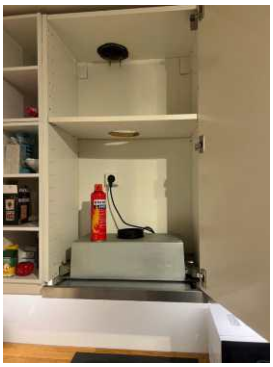
Vurdering:
Det er registrert at ventilatoren ikke er tilkoblet avtrekkskanalen i overskapet over koketoppen. Det er derfor usikkert om ventilatoren er tilpasset bygningens ventilasjonssystem.
Det ble registrert luftbevegelse i avtrekkskanalen ved befaringstidspunktet, men avtrekksfunksjonens kapasitet og ventilatorens funksjon kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Avvik:
Manglende tilkobling mellom ventilator og bygningens avtrekkskanal.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilkobling kan medføre redusert avtrekkseffekt, luktproblemer og oppsamling av fett i overskapet. Det anbefales at installasjonen kontrolleres av kvalifisert fagperson, og at ventilatoren tilkobles avtrekkskanalen dersom den er beregnet for tilkobling til bygningens felles avtrekksanlegg.

Tilstandsgrad: TG2
Det er påvist manglende tilkobling mellom ventilator og avtrekkskanal. Funksjon og kapasitet for kjøkkenavtrekket er derfor usikker.



Manglende avtrekksrør mellom ventilator og bygningens mekaniske avtrekkskanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylser fra byggeåret.

- Nyere flexslanger under kjøkkenkum og servant på bad etablert ved tidligere kjøkken- og baderomsfornyelse.

Levetidsbetrakning:
- Teknisk levetid: Normalt ca. 50 år, men kan variere.
- Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt"

Observasjoner:
- Synlige kobberrør fremstår uten lekkasjer.
- Skjulte rør ikke inspisert, og det foreligger ingen dokumentasjon.
- Hovedstoppekran er ikke påvist internt i boligen.
- Før innføringen av TEK10 (2010) var det ikke krav om egen hovedstoppekran for hver boenhet. I eldre bygg er det vanlig med felles stoppekran i kjeller eller fellesarealer.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

Tilstandsgrad: TG2 gitt på grunnlag av alder.

MERKNAD:
- Takstingeniør er ikke VVS-fagmann. Anbefalinger er generelle. Kjøper oppfordres til å vurdere faglig gjennomgang ved overtagelse ab brukt bolig.



Kobberrør fra byggeåret tilknyttet nye overgangsordninger til kjøkkenkran



Kobberrør fra byggeåret tilknyttet nye overgangsordninger til tappekran på bad

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

- Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast (PVC/PP/PE). Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.
- Det er ikke utført inspeksjon av skjulte rørføringer eller felles avløpsanlegg utenfor boligen, da dette er skjult og/ eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
- Basert på visuell kontroll og funksjonsprøving av tilgjengelige deler av avløpsrør vurderes anlegget å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

Merknad:
Det er ikke påvist stakepunkt. Forholdet er ikke vurdert da stakepunkt kan være skjult, eller del av fellesanlegget og/ eller det tidvis er mulighet for staking via boligens interne avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekksventilasjon fra bad og kjøkken.

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Det er i tillegg etablert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet. Det er ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og ewnkløe funksjonstester.

Tilstandsgrad:TG1
– Ventilasjonsløsningen fremstår i normal stand uten registrerte avvik som påvirker funksjon hensyntatt etableringsår.

Merk:
- Ref. pkt. under kjøkken avtrekk.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i bygningen.

Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer tilfredsstillende med hensyn til temperatur og trykk på befaringstidspunktet.

Selve varmtvannsanlegget, herunder varmtvannstank, teknisk aggregat, styringssystem og hovedledninger, er ikke besiktiget eller tilstandsvurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget. For opplysninger om alder, vedlikehold, servicehistorikk eller teknisk tilstand henvises til boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
Vurderingen er basert på kontroll av levert funksjon i leiligheten og gjelder ikke teknisk tilstand på felles varmtvannsanlegg.

⚠ 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

Leiligheten er et dødsbo og selger har ingen kunnskap om leiligheten.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.
Det er påvist ujordete stikkontakter i boligen.

- Vurdering av elektrisk anlegg krever elektrofaglig kompetanse som ikke bygningskyndig takstingeniør besitter.
- Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstingeniør utover det som evt. nevnes i rapporten.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget utført av autorisert elektriker da det ikke er påvist el. tilsyn siste 5 år og selger har ingen informasjon om anlegget.
Takstingeniør fant ingen åpenbare feil eller mangler, men det kan ikke utelukkes behov for tiltak ved en kontroll av hele anlegget av autorisert elektriker.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

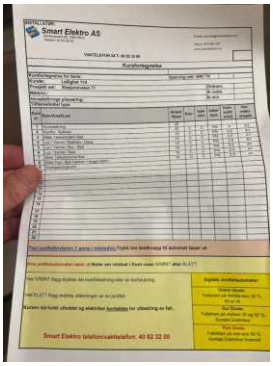
• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



El. skap i gang.

Tilstandsrapport



Kursoversikt



Stikkontakt uten jording

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er ikke påvist avtrekk ved branntekniske forhold.

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:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

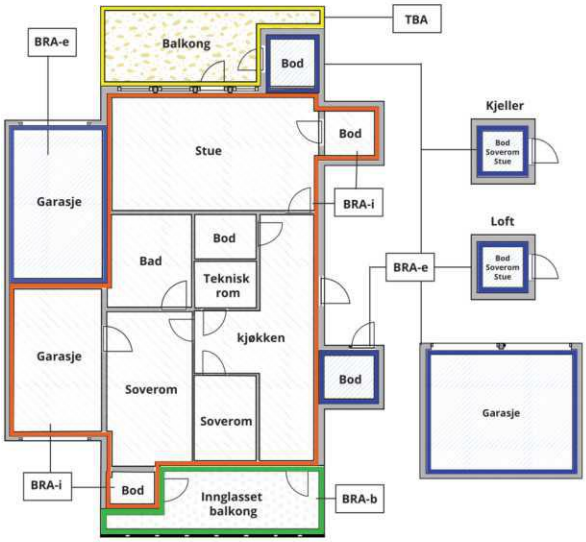
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	58			58	12
Kjeller fellesareal		2		2	
SUM	**58**	**2**			**12**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Entré, kjøkken, bad, garderoberom/ bod, stue/ spisestue med utgang markterrasse, soverom		
Kjeller fellesareal		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod ca. 2 m²
Oppmålt TBA
- Markterrasse ca. 12 m²

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert Brukstillatelse datert 20.08.90 og 01.10.90
Det er registrert Ferdigattest datert 02.11.1993

Garderoberommet i boligen er opprinnelig registrert som bod i den opprinnelige byggesaken og er å regne som tilleggsdel hvorav resterende del av leiligheten er å regne som hoveddel. Dette vurderes å ikke ha noen praktisk betydning og er å regne som en formalitet uten konsekvenser slik leiligheten er i bruk i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Ragnvald Fladmark	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	29	730		16	5272 m²	Eiendomsverdi/ Sameie med felles tomt.	Eiet

Adresse

Stasjonsveien 71

Hjemmelshaver

Fladmark Hilde Betzy (avdød)

Eierandel

63 / 5680

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst til felles hovedinngang fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

Reg: S-2985 BYggeområde for boliger.
Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.29, bnr. 162 og gnr. 32, bnr. 497,
Gamle Hovsetervei 2- bolig og kontor/ forretning.
For nærmere informasjon henvises til kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Pågående plan- og byggesaker i området er ikke kontrollert av takstingeniør.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kontrollert. Det oppfordres til å sette seg inn i salgsoppgaven som innehar denne type opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

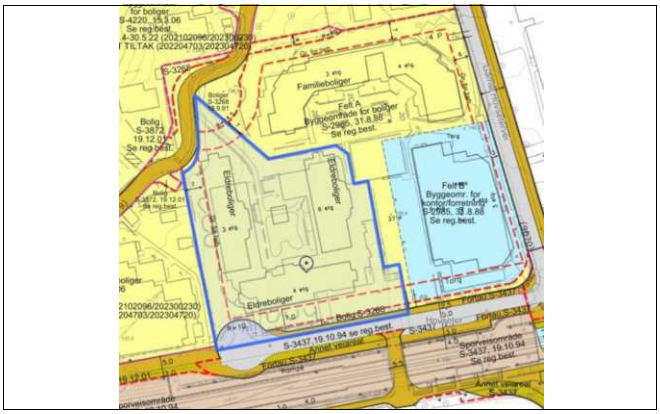
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

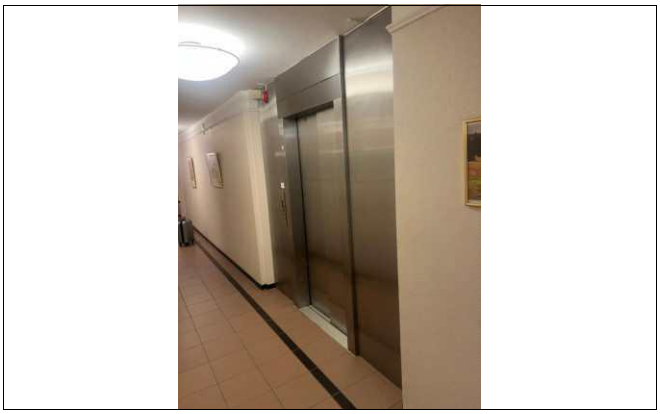
Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

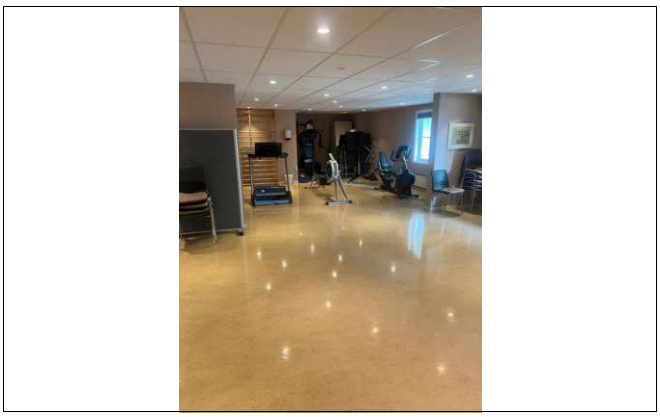
Andre bilder



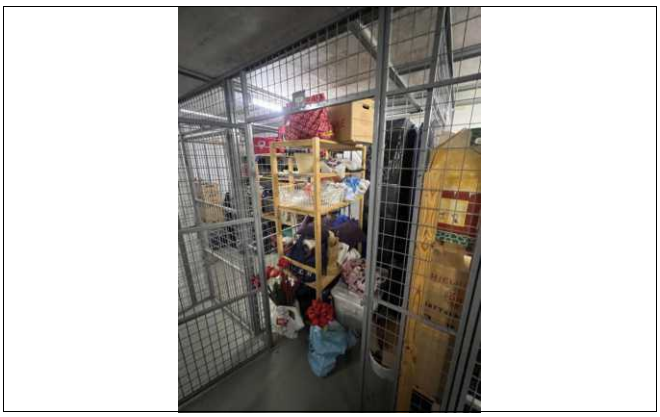
Reguleringskart



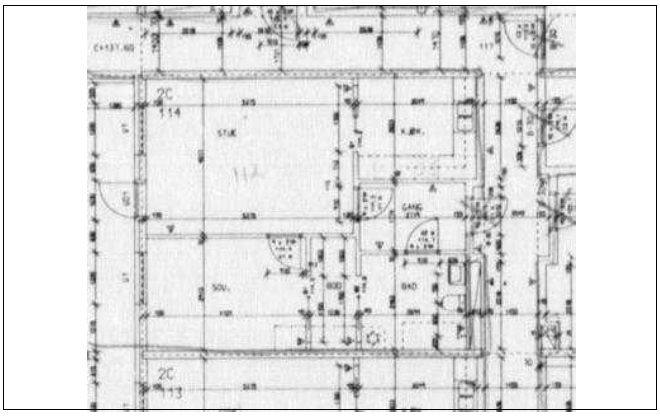
Heis



Flerbruksrom for beboerne



Bod i fellesareal i kjeller (merket 114)



Original plantegning



Dagens planløsning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Allè	Oppdragsnr.	186260249
Addresse	Stasjonsveien 71		
Postnr.	0768	Sted	OSLO
Selgers navn	Hilde Betzy Fladmark		
Selgers navn	Ragnvald Fladmark		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Hilde Betzy Fladmark

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Ragnvald Fladmark*

Initialer selger:
R F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Kartverket

PrivatMegleren Allé
Drammensveien 49
0271 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Elisabeth Moen Stasjonsveien 7
Vår referanse: 0847251/1903894
Bestilling: C1 2016-06-01 92

Dato
01.06.2016

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	**Registrert:**	**Rettsstiftelse:**
4087	18.1.1990	HJEMMEL TIL GRUNN PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	**Gnr.**	**Bnr.**	**Fnr.**	**Snr.**
0301 OSLO	29	730	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På wwww.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 08700. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 08700 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT.

18.JAN.90 C04087

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

BYSKRIVEREN I OSLO

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank Eiendomsavd.	PB 1170 Sentrum 0107 OSLO 1	400909

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
29	730		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Norsk Hotellfagskoles Fond — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5680	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5680	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5680	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	94	2	21	B	94	2	41	B	68	2
2	B	102	2	22	B	76	2	42	B	94	2
3	B	76	2	23	B	68	2	43	B	76	2
4	B	68	2	24	B	64	2	44	B	68	2
5	B	92	2	25	B	87	2	45	B	64	2
6	B	76	2	26	B	63	2	46	B	90	2
7	B	68	2	27	B	77	2	47	B	63	2
8	B	58	2	28	B	90	2	48	B	77	2
9	B	63	2	29	B	61	2	49	B	90	2
10	B	63	2	30	B	67	2	50	B	61	2
11	B	63	2	31	B	60	2	51	B	67	2
12	B	67	2	32	B	61	2	52	B	60	2
13	B	39	2	33	B	63	2	53	B	61	2
14	B	79	2	34	B	79	2	54	B	63	2
15	B	63	2	35	B	63	2	55	B	79	2
16	B	63	2	36	B	63	2	56	B	63	2
17	B	60	2	37	B	60	2	57	B	63	2
18	B	80	2	38	B	60	2	58	B	60	2
19	B	76	2	39	B	85	2	59	B	60	2
20	B	68	2	40	B	76	2	60	B	85	2
Sum teller skal stemme m. nevner		5680		Sum teller skal stemme m. nevner		5680		Sum teller skal stemme m. nevner		5680	

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gamle Hovsetervei

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha panterett i hver seksjon for kr. 50.000,-. Panteretten skal ha prioritet innenfor 90 % av seksjonens verditakst. Taksten avholdes av to av forsikkingsrådets godkjente takstmenn.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	For Norsk Hotellfagskoles Fond. I henhold til general-
Sted	fullmakt.
15/1-90	Ans Huseby Seniorsenter

Joachim A Holter Eilif Holte

Tinglysingsstempel

STATENS KARTVERK

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Bergen Bank Eiendomsavd.	PB 1170 Sentrum 0107 OSLO 1	400909

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
29	730		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Norsk Hotellfagskoles Fond — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

[ ] oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[x] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner = 5680	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	B	90	2	21				41			
62	B	61	2	22				42			
63	B	67	2	23				43			
64	B	60	2	24				44			
65	B	61	2	25				45			
66	B	63	2	26				46			
67	B	79	2	27				47			
68	B	63	2	28				48			
69	B	63	2	29				49			
70	B	60	2	30				50			
71	B	60	2	31				51			
72	B	85	2	32				52			
73	B	79	2	33				53			
74	B	79	2	34				54			
75	B	63	2	35				55			
76	B	86	2	36				56			
77	B	86	2	37				57			
78	B	79	2	38				58			
79	B	63	2	39				59			
80	B	86	2	40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		5680		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (**formål**) : B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Gamle Hovsetervei

7. Supplerende tekst

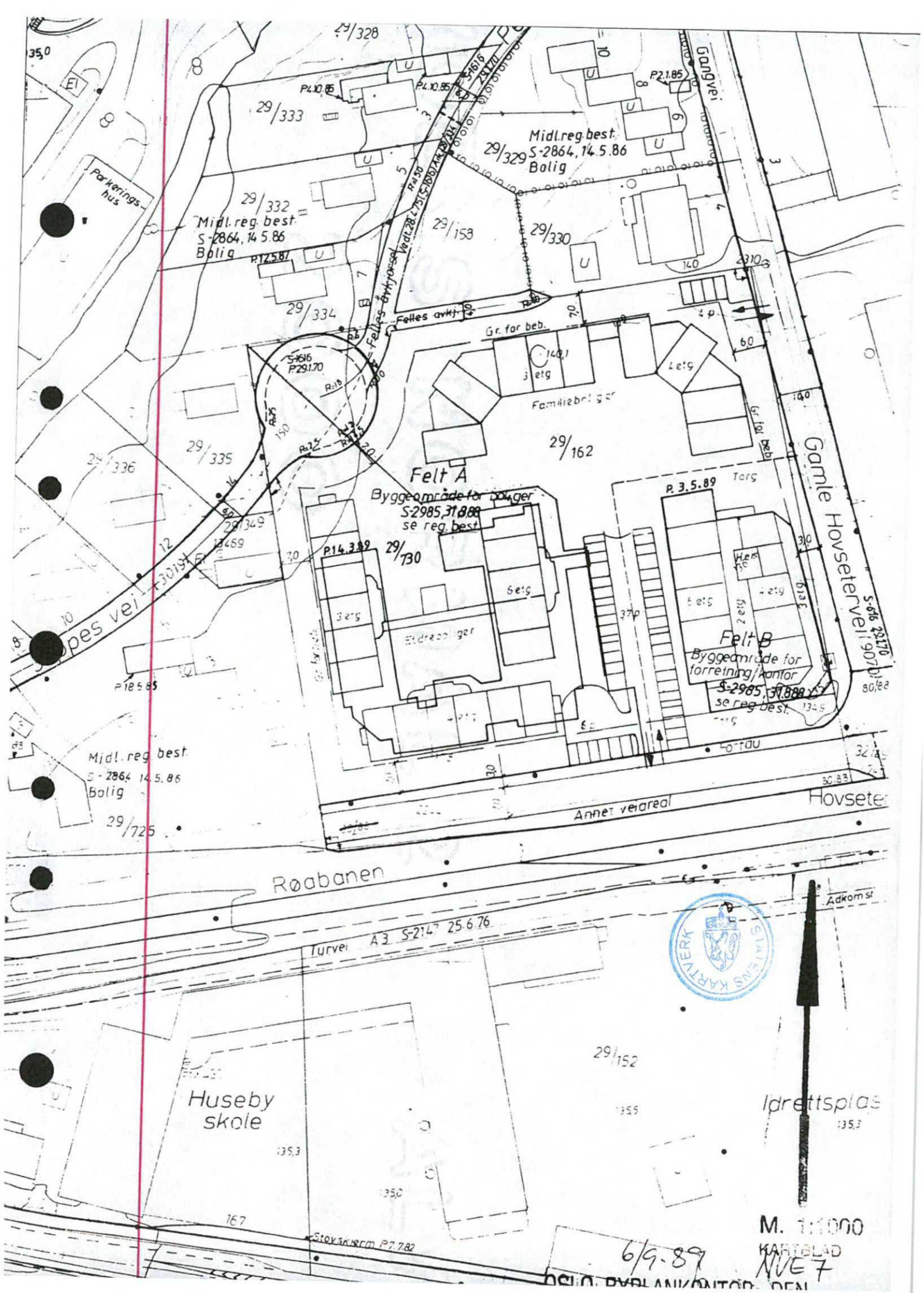
Sameiet skal ha panterett i hver seksjon for kr. 50.000,-. Panteretten skal ha prioritet innenfor 90 % av seksjonens verditakst. Taksten avholdes av to av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

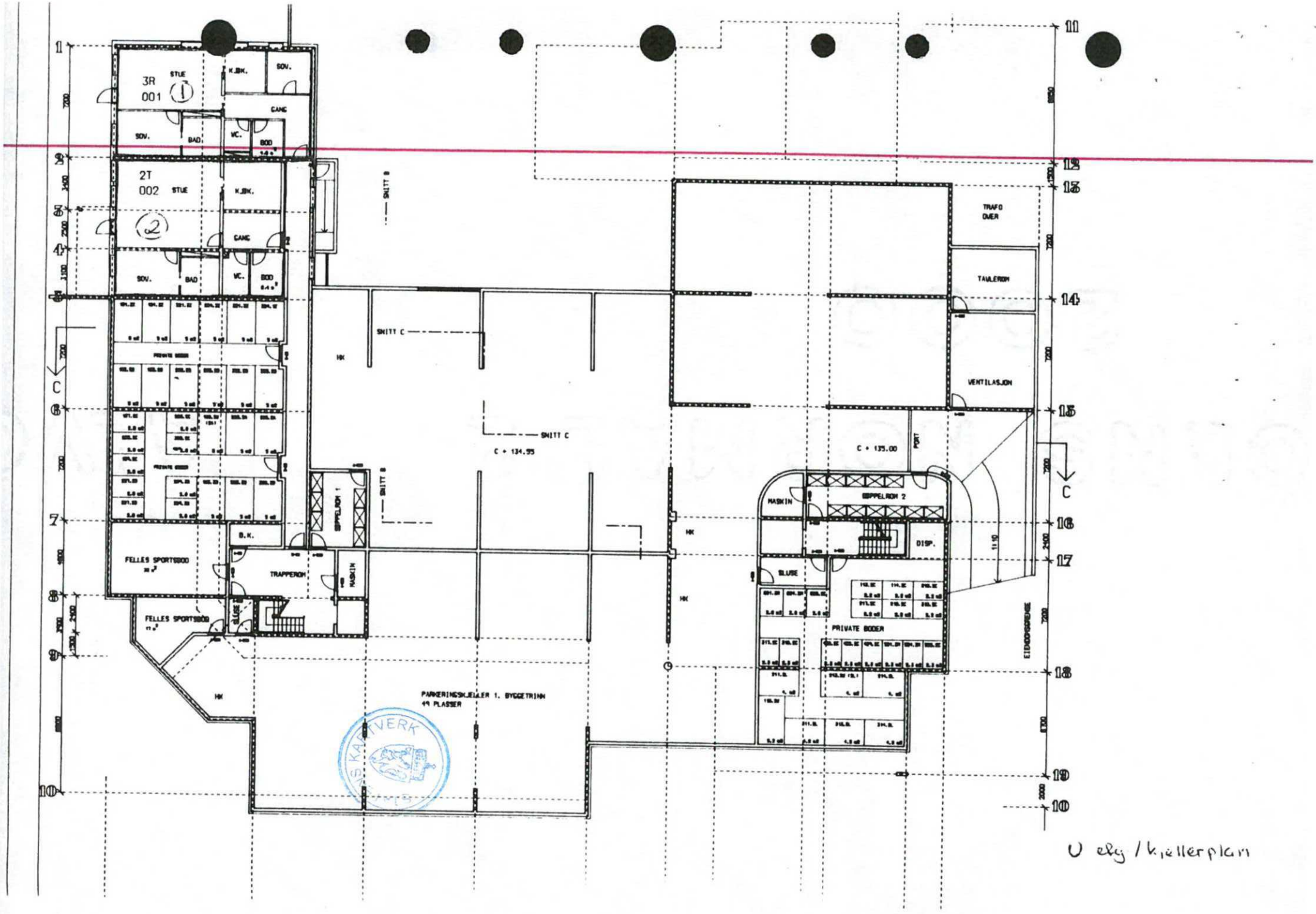
Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
Oslo	For Norsk Hotellfagskoles Fond. I henhold til general-
Sted	fullmakt.
15/1-90	Ans Huseby Seniorsenter

Tinglysingsstempel

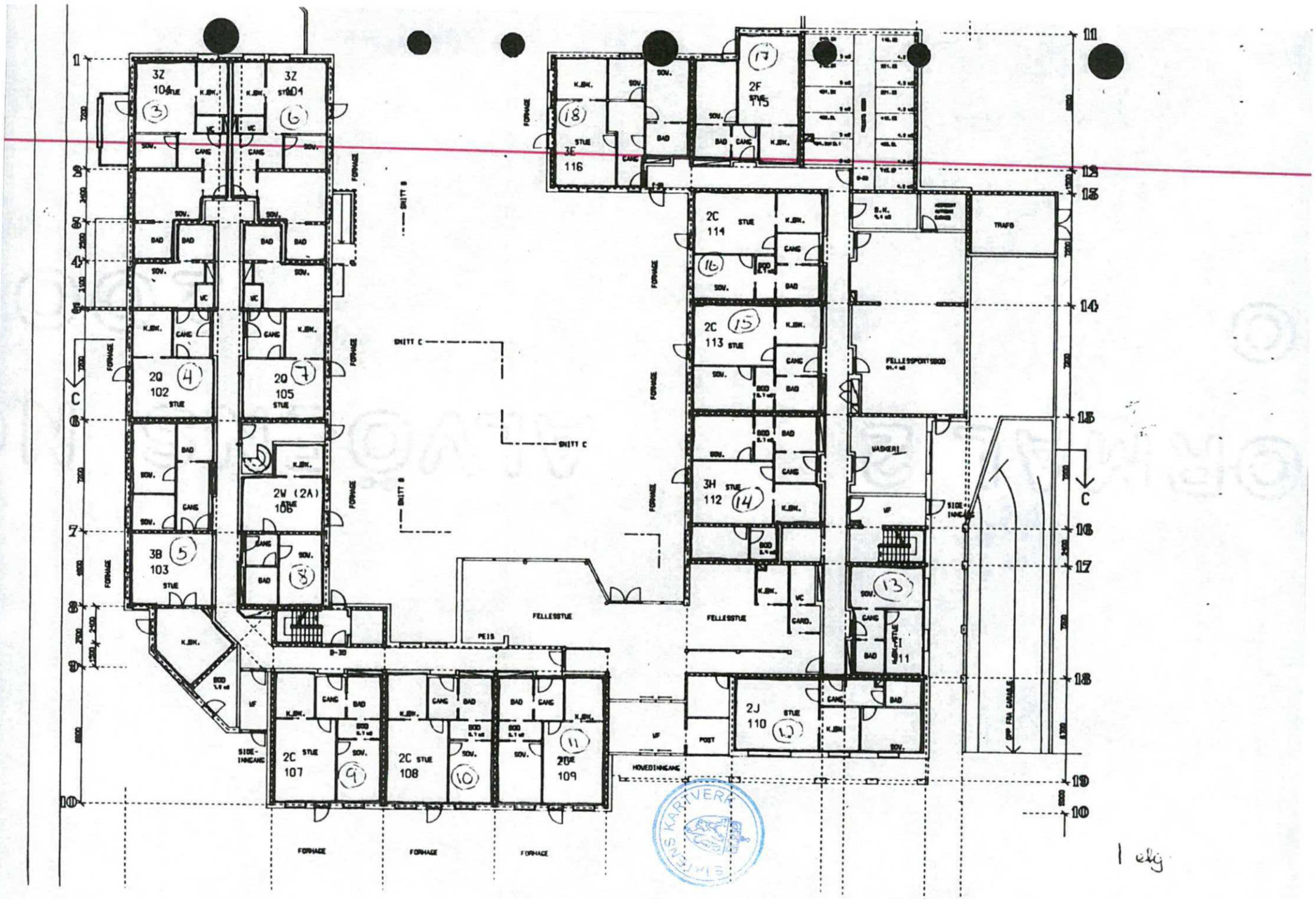
Joachim A Holter Eilif Holte

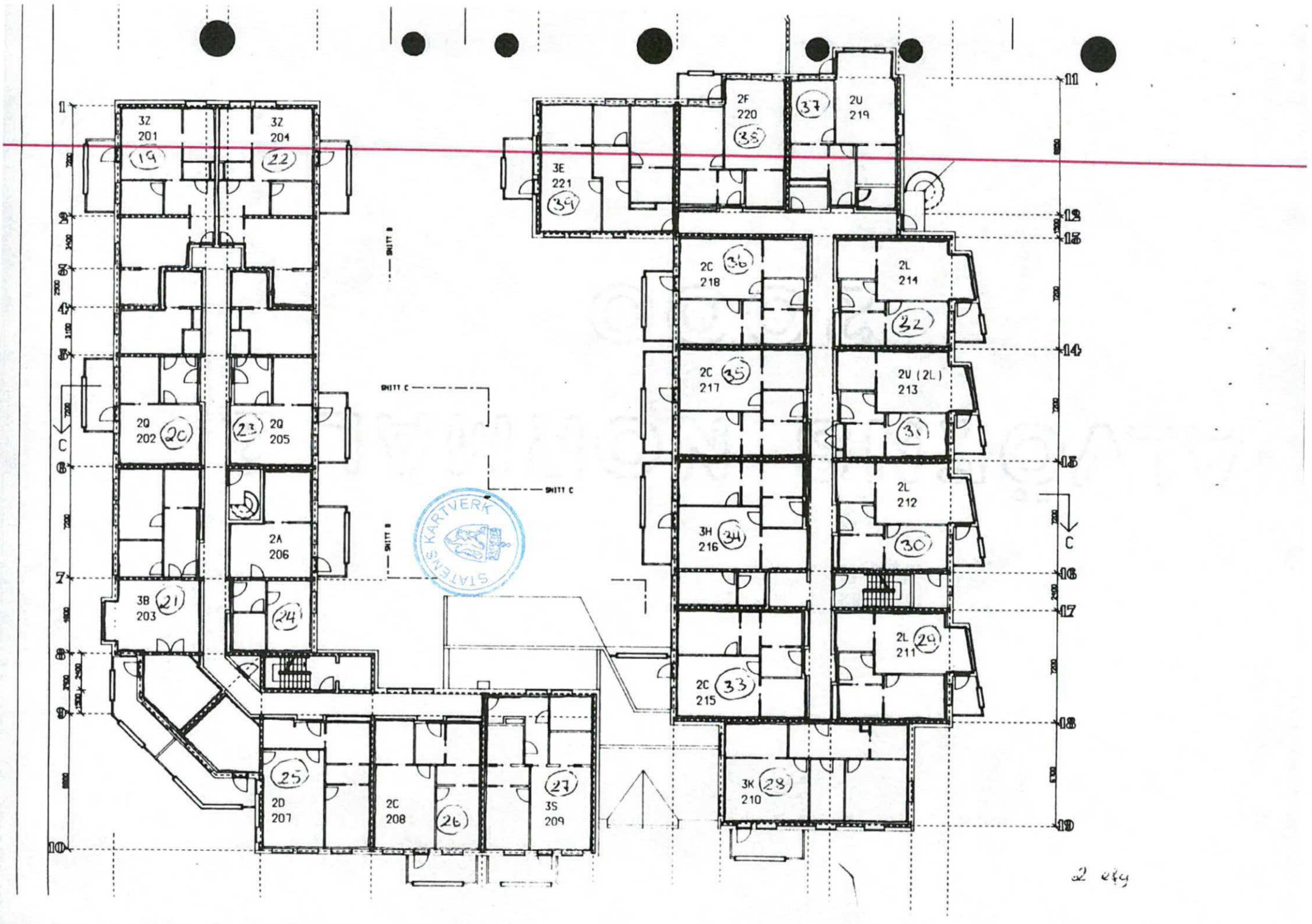
STATENS KARTVERK

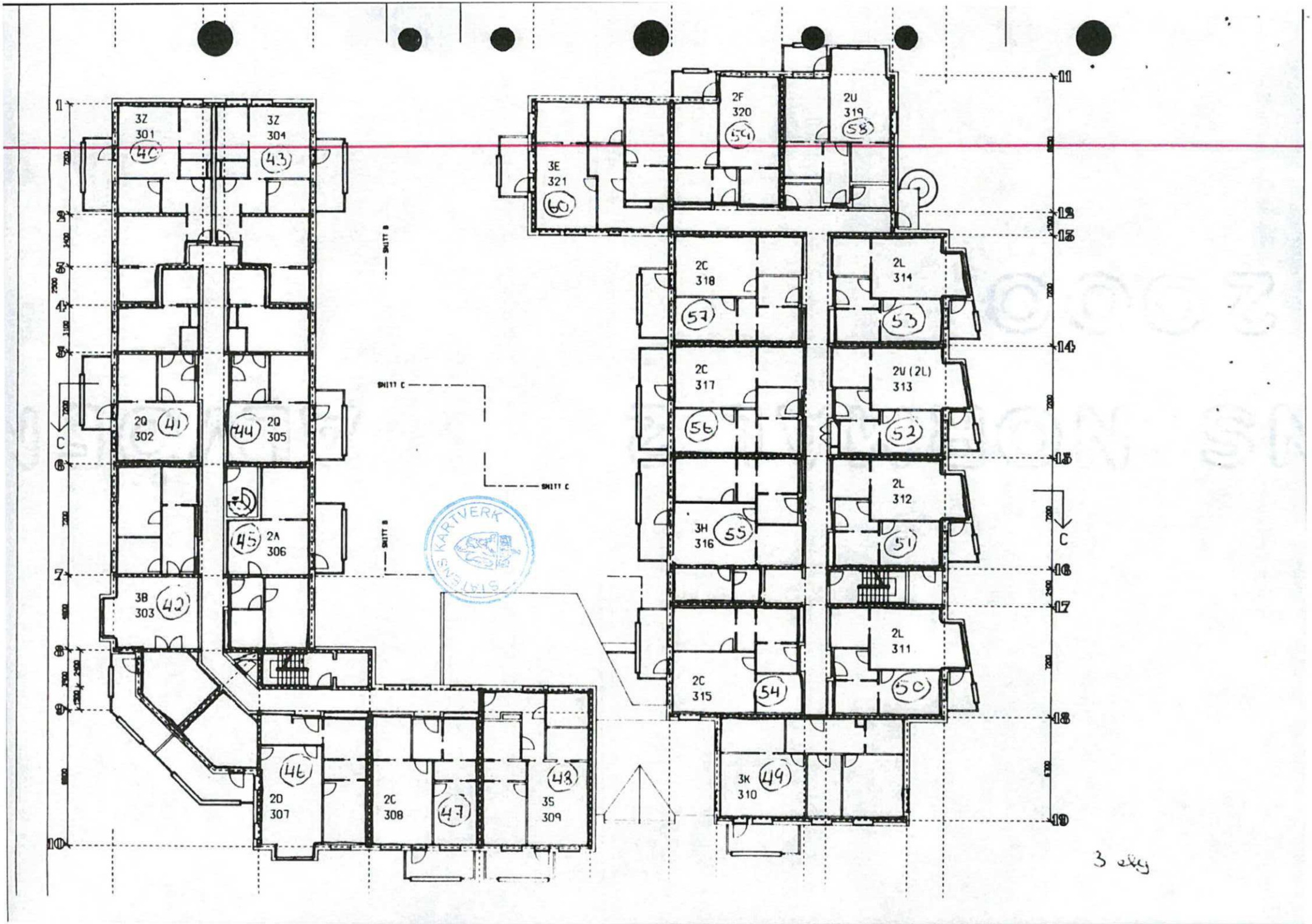

29/328
29/333
29/332
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
29/329
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
29/158
29/330
29/334
29/335
29/336
29/349
29/162
Felt A
Byggeområde for boliger
S-2985, 31.8.88
se reg. best.
29/730
Felt B
Byggeområde for
forretning/kontor
S-2985, 31.8.88
se reg. best.
Torg
Gangvei
Gamle Hovseterveien
Felles avkj.
Gr. for beb.
Familiebolig
Eldreboliger
Parkerings-
hus
Midl. reg. best.
S-2864, 14.5.86
Bolig
29/725
Annet vegareal
Hovseter
Røabanen
Turvei A3 S-2147 25.6.76
Adkomst
Huseby
skole
29/152
Idrettsplass
Støyskjerm P7.7.82
M. 1:1000
KARTBLAD
NVE 7
6/9-89



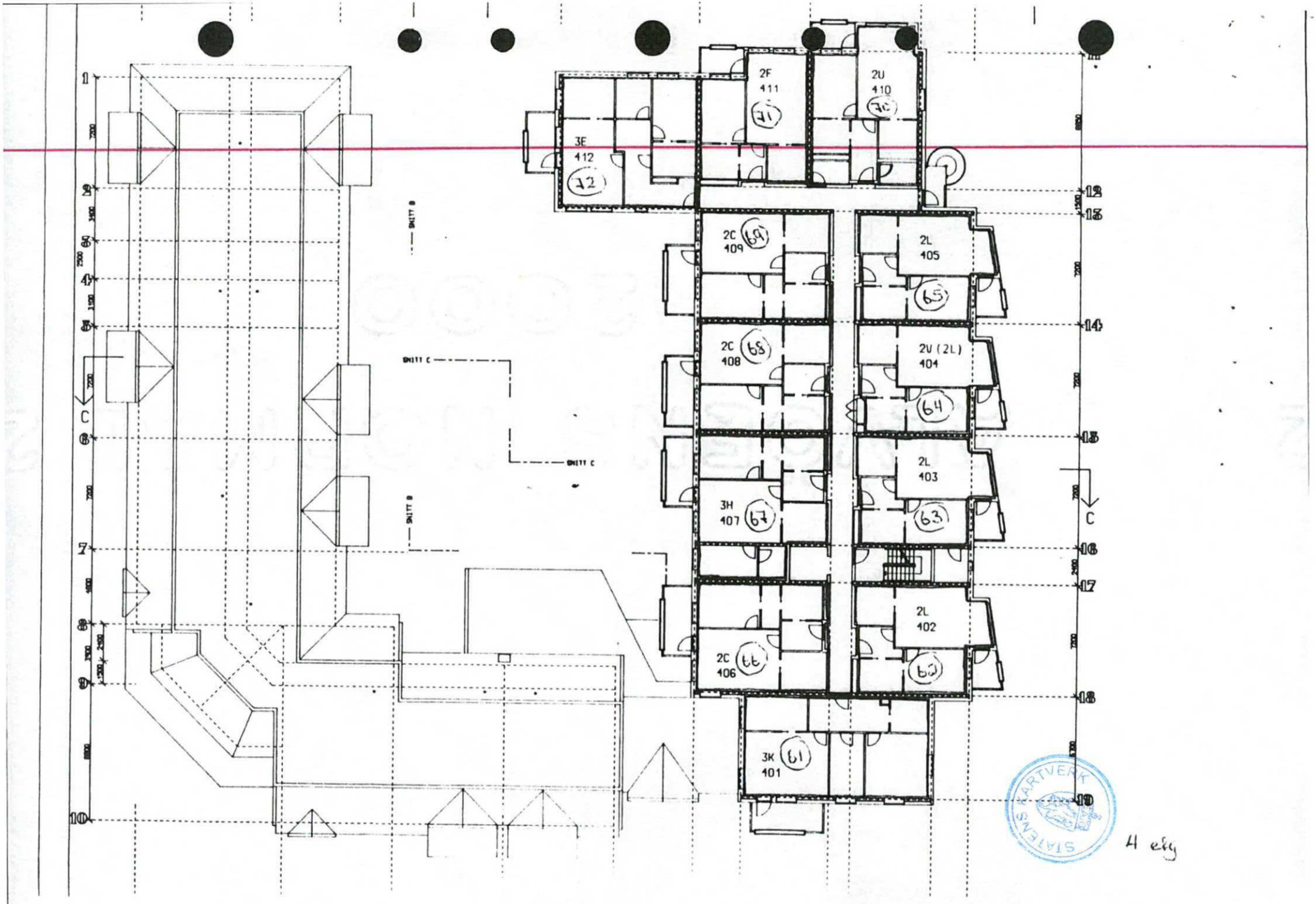
U etg / kjellerplan


3Z 104 STUE
3Z 101 STUE
2Q 102 STUE
2Q 105 STUE
2W (2A) 106 STUE
3B 103 STUE
2C 107 STUE
2C 108 STUE
2C 109 STUE
2J 110 STUE
3H 112 STUE
2C 113 STUE
2C 114 STUE
2F 115 STUE
3E 116 STUE
FELLESSTUE
FELLESSTUE
FELLESSPORTSBOD
VASKERI
TRAFO
POST
HOVEDINNGANG
SIDE-INNGANG
SNITT B
SNITT C
FORHAGE
PEIS

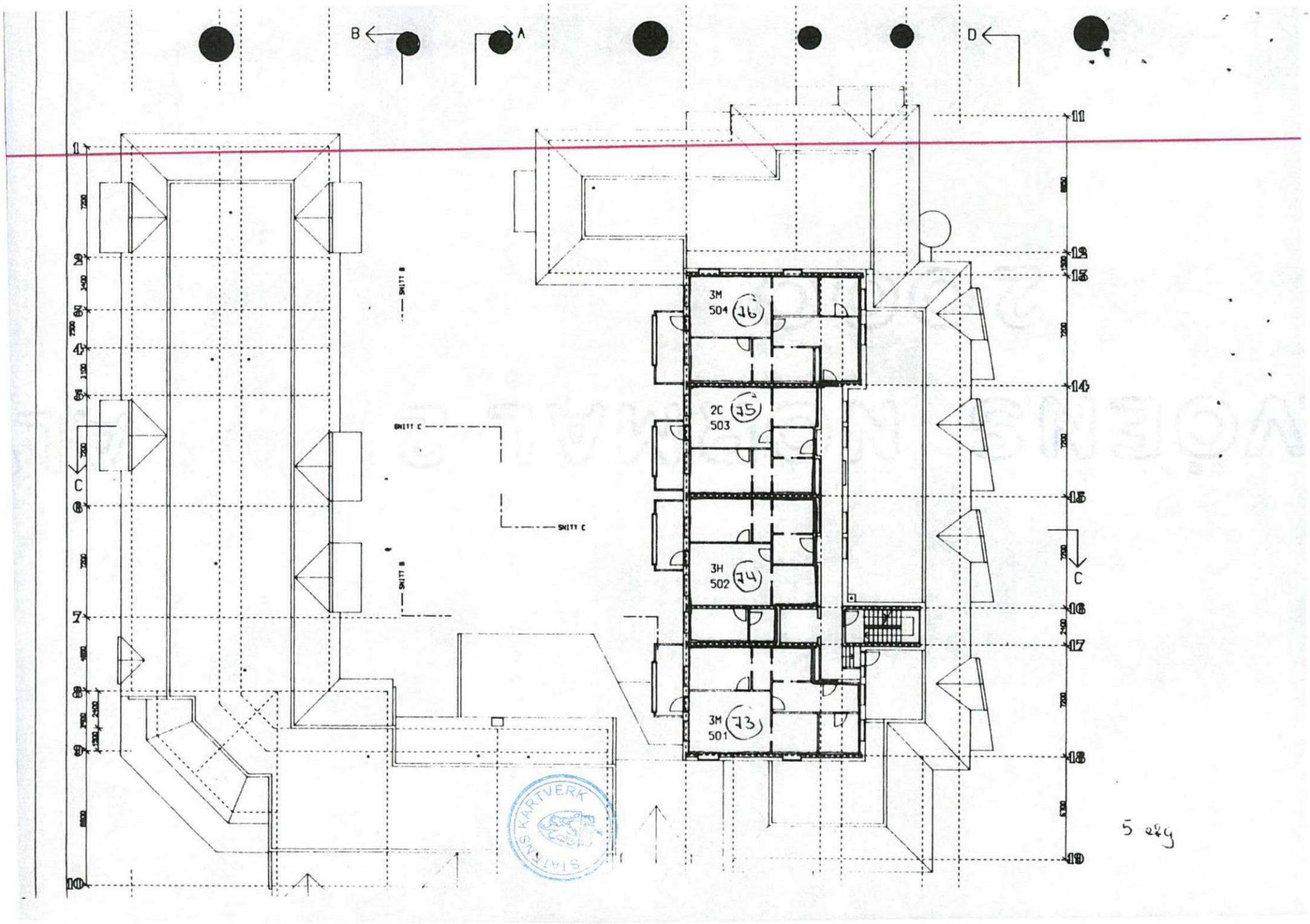

3Z 201
19
3Z 204
22
2F 220
38
37
2U 219
3E 221
39
2C 218
36
2L 214
32
2C 217
35
2U (2L) 213
31
2Q 202
20
23
2Q 205
2L 212
30
2A 206
3H 216
34
3B 203
21
24
2L 211
29
2C 215
33
25
2D 207
2C 208
26
27
3S 209
3K 210
28
SNITT B
SNITT C
STATENS KARTVERK

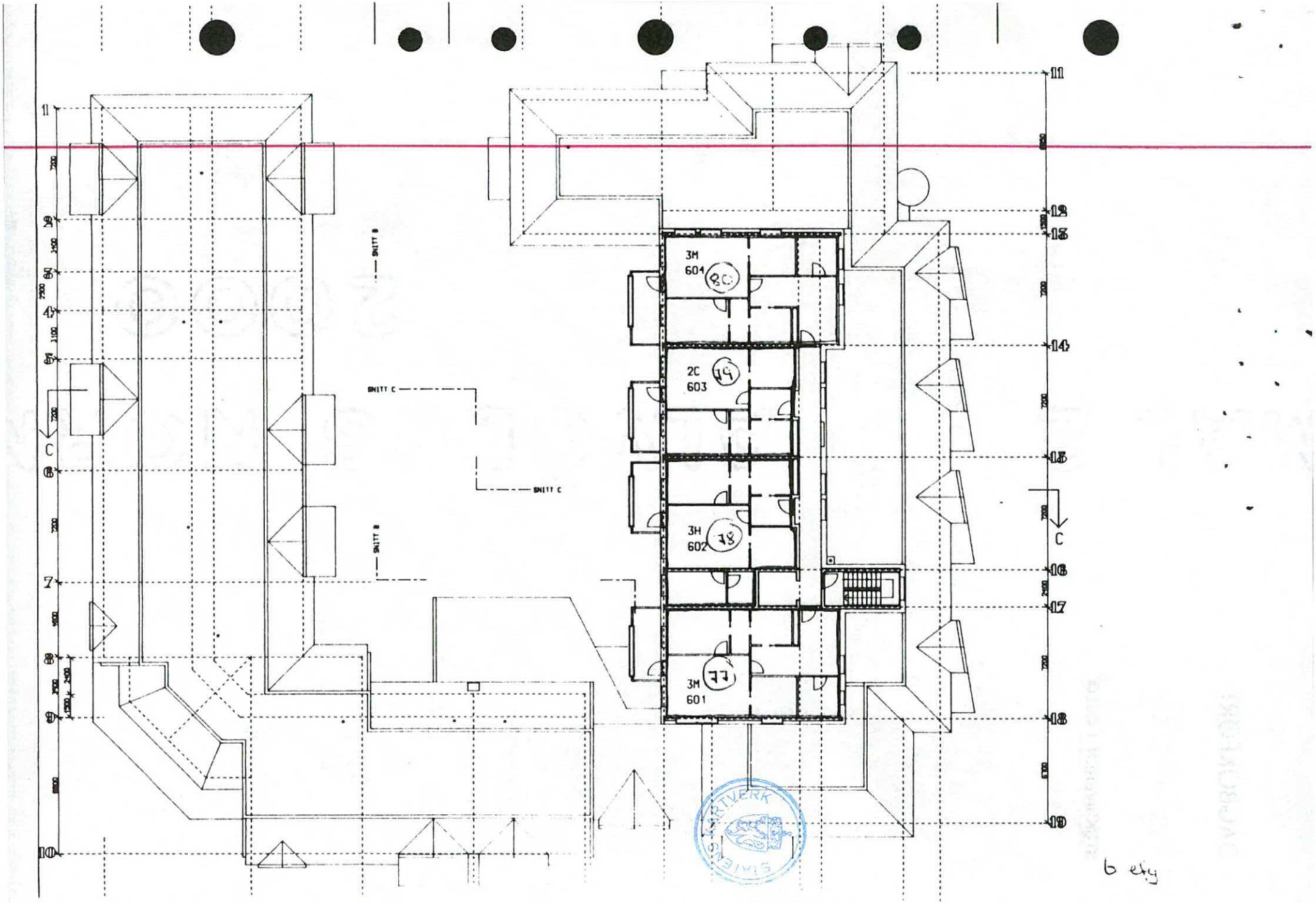

3Z 301
40
3Z 304
43
3E 321
60
2F 320
59
2U 319
58
2C 318
57
2L 314
53
2C 317
56
2U (2L) 313
52
2Q 302
41
2Q 305
44
3H 316
55
2L 312
51
2A 306
45
3B 303
42
2C 315
54
2L 311
50
3K 310
49
2D 307
46
2C 308
47
3S 309
48
SNITT B
SNITT C
KARTVERK

3 etg


2F
411
71
2U
410
70
3E
412
72
2C
409
69
2L
405
65
2C
408
68
2V (2L)
404
64
2L
403
3H
407
67
63
2L
402
2C
406
66
62
3K
401
61
SNITT B
SNITT C
SNITT C
SNITT B
C
C
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
STATENS KARTVERK

4 ekv


B
A
D
SNITT B
SNITT C
SNITT C
SNITT B
C
C
3M
504
16
2C
503
15
3H
502
14
3M
501
13
11
12
15
14
15
16
17
18
19
10
7
5 284


3M
604
2C
603
3H
602
3M
601
SNITT B
SNITT C
SNITT C
SNITT B
C
C

DAGBOKFØRT

18.JAN.90 004087

BYSKRIVEREN I OSLO



Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebyhagen Seniorsenter
Stasjonsveien 71

0768 OSLO

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

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

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

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

FERDIGATTEST

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

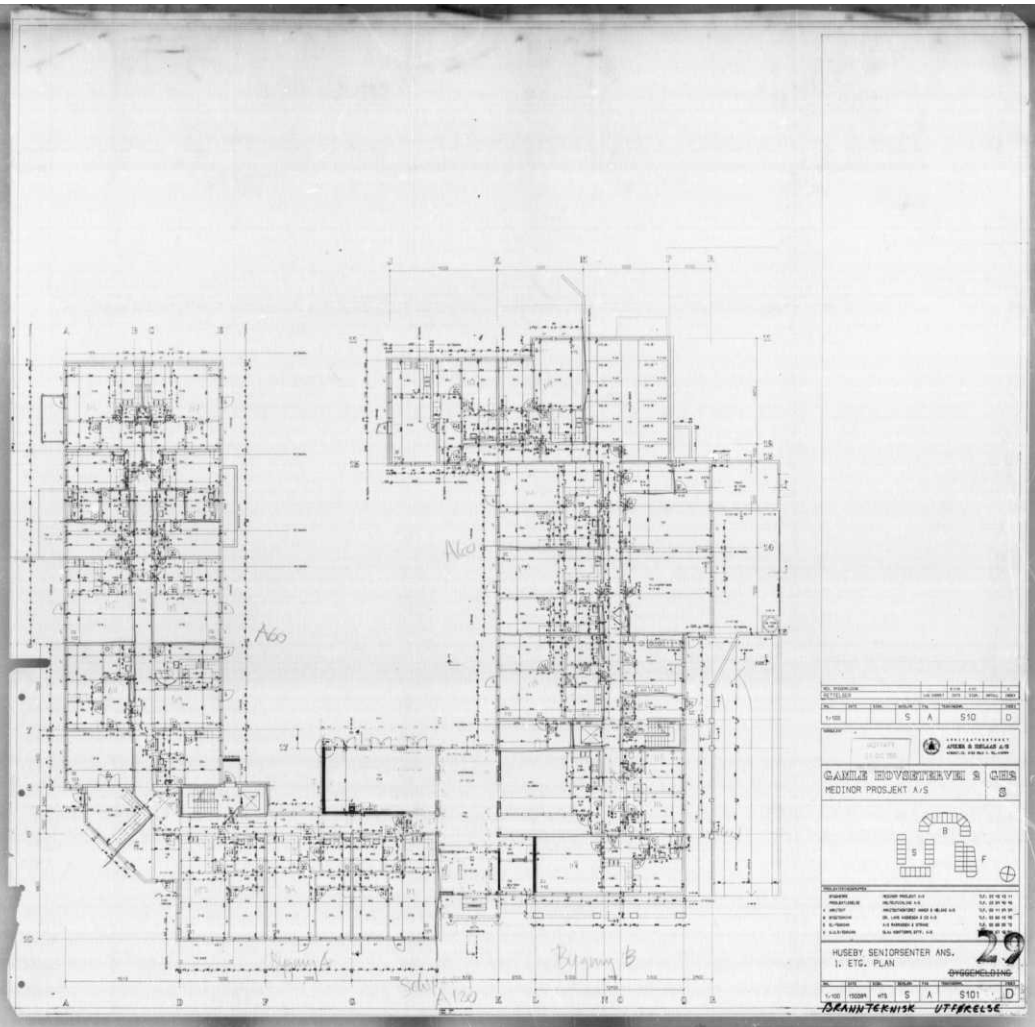
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

For Bjørn Meling
Overingeniør

Tore Ilseng
Ingeniør I



GAMLE HOVSETERVEN 1 GBS

MEDINOR PROSJEKT A/S

3

HUSEBY SENIORSENTER ANS.

1. ETG. PLAN

29

~~ØYGGMELDING~~

BRANNTEKNISK UTFØRELSE

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

STYRETS BERETNING FOR 2025 TIL ÅRSMØTE TIRSDAG 24. MARS 2026

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

Det nye styret ble konstituert straks etter årsmøtet ble avholdt 27. mars 2025. Eva Næss ble valgt til nestleder.

VIRKSOMHETENS ART OG HVORDAN DEN DRIVES
Selskapet er et sameie og har som formål å drifte sameiernes eiendom, Sameiet Husebyhagen Seniorboliger.

LIKESTILLING
Fire av styrets seks medlemmer er kvinner. Husebyhagen har en naturlig og aktiv kjønnsbevissthet.

YTRE MILJØ
Sameiet Husebyhagen Seniorboliger forurenser ikke det ytre miljø.

ADMINISTRASJON
Det har i 2025 vært avholdt 9 styremøter. Varamedlemmer har vært innkalt til alle styremøter. Daglig leder, John Henry Dall har vært referent. Det er i 2025 distribuert 7 informasjonsskriv til beboerne.

DAGLIG LEDER
John Henry Dall har vært sameiets daglige leder siden 2005, han fungerer meget godt.

FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter blir regulert årlig iht. konsumprisindeks fra 2. kvartal. I 2026 vil det bli regulert med 5% i tillegg da styret ser at driftskostnader har økt med mer enn fellesutgiftene reguleres. Det er et etterslep fra år tilbake og det er viktig at sameiet sikrer sine finansielle muskler de neste årene siden det er tunge økonomiske løft som skal gjennomføres i årene som kommer.

UTVENDIG VEDLIKEHOLD
Vedlikeholdsarbeider
Det er utført rutinemessig kontroll og arbeider med bygningsmassen ved behov.

Blomster/hage
Sameiet har fast avtale om gartnertjenester med Ulvin AS og er meget tilfreds med arbeidet de gjør. Et kløver av sameiets beboere har også i 2025 gjort en super innsats for at det er friske blomster både ute og inne til enhver tid, det setter styret stor pris på.

INNVENDIG VEDLIKEHOLD
Renhold
Insider Facility Solutions AS utfører fast renhold tilfredsstillende og i henhold til kontrakt og pris. TM Eiendomsservice AS feiet og vasket garasjeanlegget og parkeringsplassen ute i mai. Pelias Skadedyr har kontrollert matstasjoner for smågnagere 4 ganger i løpet av året. Det har i 2025 ikke vært nevneverdig aktivitet i disse.

Stuene og fellesarealer
Hovedrenhold av stuer, felleslokaler, vinduer og rens av tepper i fellesarealer ble utført i mai. De slitte sofaene i peisestuen ble trukket om etter sommeren og møbeltapetserer har gjort et godt stykke arbeid.

SERVICEAVTALER-INTERNKONTROLL
Ventilasjonsanlegg
Det er utført service på anlegget i februar og august. Ingen feil å rapportere og anlegget fungerer tilfredsstillende. Det er fortsatt kulderas fra kanalene i det frakoblede ventilasjonsanlegget i stuene.

Kjøleanlegg i avfallsrom
Thermo Control AS hadde service på kjøleanleggene januar 2025 og de begge har fungert normalt hele året.

Inngangsdører/Garasjeport
Låssenteret AS skulle ha service på dørene i hovedinngangen på tampen av året, men besøket ble forskjøvet til starten av 2026. Det ble utført service på garasjeport i juli av Nassau AS, rapport er mottatt og porten fungerer slik den skal etter omfattende utskifting av vaiere, trinser mm. i 2024.

Dørtelefonanlegg
Dørtelefonanlegget har fungert tilfredsstillende i 2025.

Innbruddsalarm
AVARN hadde årlig kontroll på anlegget i november og har ingen feil ifølge rapport. Det har ikke vært noen utrykninger pga. innbrudd eller ufrivillig utløsing av alarmen i løpet av 2025.

Elektrisk anlegg
Smart Elektro AS utførte kontroll av elbil ladeanlegg i mai. Ingen avvik ble rapportert. Kontroll av det elektriske anlegget i 2026, annethvert år.

Brannvarslingsanlegg, nødlys og ledelys
Smart Elektro AS hadde i mai årlig kontroll av anlegget i henhold til Brann og Nødlysavtale, og gjennomførte den årlige brannøvelsen med 16 frammøtte. Rapport er mottatt og har et avvik på en brannklokke uten lyd, dette er nå lukket. BrannService Østlandet AS utførte årlig kontroll av brannslanger og trykktesting i mai. Det er gjort en avtale om å skifte ut morkne slanger, og i 2025 ble det skiftet ut 4 stk. Brann og Redningsetaten hadde ikke tilsyn i 2025.

Heiser
Heisen i A-fløyen har i 2025 hatt noen heisstans hvor D.L. har restartet den og ett hvor avisbud satte fast vesken med aviser og heismontør måtte rykke ut. Dette ble betalt av Helt hjem AS som har ansvaret for avisbudene. Den har også en ujevn huskete gange, men har ellers fungert tilfredsstillende. Det ble i november signert kontrakt med Schindler Heis for modernisering og ny heisdrift for heisen i A-fløyen i april/mai 2026. Heisen i B-fløyen har fungert slik den skal bortsett fra et par heisstanser hvor den ble satt i gang igjen av D.L. og en kveld i mai hvor noen hadde trykket inn ytre dør så kraftig at den hadde gått ut av sporet. D.L. forsøkte å få den på plass uten hell, så heisen ble stående over natten til vår faste heismontør Frode fikk skiftet deler og satt den på plass morgenen etter. Det er utført 4 planlagte servicebesøk av Schindler Heis AS i løpet av året. Heiskontrollen hos Oslo Kommune / Plan og Bygningsetaten var på tilsyn i mars og fant bagatellmessige avvik på begge heisene som ble lukket av heismontør ila. 2025.

Solcelleanlegg
I 2025 har anlegget produsert 36.200 kwt strøm mot en estimert årsproduksjon på 37.319 kwt.

SOSIALT / VELFERD
Vi har i 2025 hatt 8 tirsdagslunsjer pluss Husebyhagens 35 årsjubileum i august hvor vi slo på stortromma med catering og livemusikk. Der var det 50 pers som deltok. Årets julemiddag ble avlyst pga. D.L.'s operasjon. I 2025 er det arrangert mange foredrag og kåserier med sang i aktivitetsrommet. Filmkomiteen har arrangert filmvisninger og andre driftige sameiere har som tidligere år arrangert sosiale sammenkomster som Rakfisklag og vaffelsteking. Husets spreke trimmere møtes fredager i Aktivitetsrommet.

EIENDOMSOVERDRAGELSER
Følgende 3 seksjoner har fått nye eiere i løpet av året:

Sek. nr. 50 leilighet 311	fra Kari Lien Borg til Arnhild Veseth & Lars Pedersen	pr. februar 2025
Sek. nr. 7 leilighet 105	fra Truls Krogsrud til Turid Aase Christensen	pr. august 2025
Sek. nr. 56 leilighet 317	fra Gro Lilly Omejer til Ingrid Falkenberg	pr. september 2025

I løpet av 2025 tok vi farvel med Ann Phillips, Ole Kristian Nicolaisen og Astri Bjørg Bøgh, fred være med dem.

REGNSKAPET FOR 2025
Revisor, styreleder og daglig leder har samarbeidet om årsoppgjør pr. 31.12.2025 og daglig leder har løpende redegjort for driften til styret. Revisors beretning og honorarkrav vil bli fremlagt på årsmøtet. Driftsregnskapet viser et resultat på kr.318.492. Netto finansresultat utgjør kr. 64.679. Dette gir et regnskapsmessig resultat etter finansposter på kr. 383.171. Årsresultatet viser dermed et overskudd kr. 383.171 som styret foreslår overføres annen egenkapital. Sameiet har pr. 31.12. driftskonto i DnB på 159.945 og Plasseringskonto i BN bank på 8.594 samt en NIBOR høyrentekonto på 1.815.673. Ellers henvises til regnskap og budsjett med noter. Behandling av regnskap og budsjett er egne poster på årsmøtet.

Husebyhagen, 2. mars 2026

_____
Jan Friele Paasche, styreleder
(Sign.)

_____	_____	_____
Eva Næss, nestleder	Monica Dalheim	Svein Erik Bach
(Sign.)	(Sign.)	(Sign.)

_____	_____
Jorunn Monge	John Henry Dall, Forretningsfører
(Sign.)	(Sign.)

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

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn

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

1 Overholdelse av husordensregler

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

2 Brudd på husordensreglene

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

3 Inngangsdører og porter

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

4 Innvendige fellesarealer

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

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

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

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

5 Leiligheter, balkonger og uteområde

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

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

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

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

6 Dyrehold

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

7 Generelt om støy / lydnivå

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

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

8 Støyende arbeider

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

9 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

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

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

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

10 Avfallshåndtering

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

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

11 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

Oslo, 29.03.2024

Protokoll fra ordinært Årsmøte 24. mars 2026 for behandling av beretning, regnskap 2025 m.m. i Husebyhagen.

Dagsorden:

1. Konstituering
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt / D.L. informerte at møtet var lovlig satt.
   b. Godkjenning av innkallingen / Innkalling ble enstemmig godkjent.
   c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter / Daglig Leder opplyste at sameiere fra 44 seksjoner var møtt opp personlig v/ leil.nr.: 001, 002, 102, 104, 105,108, 109, 110, 113, 114, 115, 201, 202, 203, 204, 206, 209, 210, 212, 214, 216, 219, 221, 301, 302, 306, 307, 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 401, 406, 408, 412, 502, 503, 504, 601, og 604. I tillegg var det levert 11 godkjente fullmakter for leil.nr.: 116, 213, 217, 308, 309, 312, 402. 407, 410, 603 totalt 54 stemmeberettigede. Opplysningene ble godkjent av tellekorps v/ Mona Borgeteien (leil.nr. 202) og Britt Selig (leil.nr. 314).
   d. Valg av møteleder / Styreleder ble enstemmig godkjent som møteleder.
   e. Valg av protokollfører og 2 seksjonseiere til å medundertegne protokoll / D.L. ble valgt som protokollfører og Sturla Eidsgaard (leil.nr. 203) og Arnhild Veseth (leil.nr. 311) til å signere protokoll.
   f. Godkjenning av dagsorden / Dagsorden ble enstemmig godkjent.

2. Styrets årsberetning / Årsberetningen ble enstemmig godkjent

3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning
   a. Godkjenning av styrets honorar på 50.000 for 2025 / Enstemmig godkjent.
   b. Behandling av årsregnskap / Styreleder spurte årsmøtet om noen hadde spørsmål til årsregnskapet? Det kom et spørsmål om hvorfor konto 6390 Annen kostnad lokaler var på 94.490 når det var budsjettert med 10.000. D.L. forklarte at dette skyldes at vi fikk trukket om sofaene i peisestuen i fjor høst. Det var ingen flere spørsmål, hvorpå regnskapet ble godkjent av Årsmøtet.
   c. Behandling av revisors beretning / Denne var distribuert m / innkalling. Revisors beretning ble enstemmig godkjent.

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

5. Godkjenning av revisors honorar / Revisors honorar på 16.500 ble godkjent av årsmøtet.

6. Budsjett for 2027, Styreleder spurte årsmøtet om noen hadde spørsmål til Budsjettet? Det var ingen spørsmål, og budsjettet ble godkjent av Årsmøtet.

7. Plan for 10 års vedlikehold, en av seksjonseierne viste til punkt: Totalrehabilitering av fasade, dører og vinduer og kom med et forslag for gjenbruk av vinduer som kan kutte kostnadene for disse vesentlig. D.L. takket for tips og styret tar dette med seg videre i planleggingen. 10 årsplanen ble så godkjent av Årsmøtet.

8. Valg: Styreleder presenterte valgkomiteens innstilling til nytt styre:

   a. Styreleder, Jan Friele Paasche, (2025-2027).
   b. 4 styremedlemmer, Monica Dalheim (2026-2028 gjenvalg), Jorunn Monge (2025-2027), Svein Erik Bach (2026-2028 gjenvalg), Eva Næss (2025-2027). Styreleder spurte årsmøtet om det forelå forslag til motkandidater til nytt medlem av styret? Det var ingen forslag til motkandidater og valgkomiteens forslag ble enstemmig godkjent.
   c. 1 varamedlem, Marit Teigum (2025-2027).

d. Medlemmer til valgkomité. Sturla Eidsgaard og Marit Simonsen har sagt seg villige til å bli ny valgkomite for de neste to årene.

9. Saker til årsmøte 24. mars 2026

a. Informasjonssak fra styret. Regulering av fellesutgifter: Fellesutgifter reguleres med 3,6 % fra 2. kvartal ihht. konsumprisindeksen jan. 2025 - jan. 2026. i tillegg til dette reguleres fellesutgiftene med ytterligere 5 %.

b. Informasjonssak fra styret. Schindler Heis går i gang med arbeidene rundt uke 21, dvs. uken etter 17 mai eller muligens uken etter. Det vil komme utfyllende infoskriv vedr. saken straks over påske.

c. 216 Bøghs arvinger har ønsket en ny avstemming for å heve øvre aldersgrense med 5 år til før fylte 80. Det er kun de 61 seksjonene som har den øvre aldersgrensen som er stemmeberettiget, og det krever 2/3 flertall av de frammøtte for å heve den.

George Silvis, Bjørg Bøgh's sønn tok ordet og kom med familiens argumenter. Mange på årsmøtet fikk i etterkant kommet med sine synspunkter, både for og imot, hvorpå møteleder tok ordet og konkluderte med at årsmøtets argumenter var ferdig luftet og det ble tatt en avstemming. De som var for å heve aldersgrensen ble bedt om å rekke armen i været og stemmene ble talt opp. Det var totalt 18 stemmer inkludert fullmakter for å heve aldersgrensen av totalt 43 stemmeberettigede av oppmøtte og fullmakter dvs. 25 imot. Forslaget var dermed nedstemt og dagens vedtekter gjelder fortsatt.

De nye seksjonseierne Turid Christensen (leil. 105), Ingrid Falkenberg (leil. 317) og Marit Giæver (leil. 318) deltok på Årsmøtet, og ble presentert og ønsket velkommen til oss her i Husebyhagen. Styreleder Jan Friele Paasche takket for godt gjennomført Årsmøte, og erklærte møtet for hevet. Årsmøtet ble avsluttet klokken 18.16. med etterfølgende sosialt samvær i stuene.

Oslo, 24. mars 2026

_____
Jan Friele Paasche, styreleder
(Sign.)

_____ _____
Sturla Eidsgaard, leilighet 203 Arnhild Veseth, leilighet 311
(Sign.) (Sign.)

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger

I henhold til vedtektenes § 5. innkalles det med dette til ordinært Årsmøte i Aktivitetsrommet tirsdag 24. mars 2026 kl. 17.00

Dagsorden:

1. Konstituering
   a. Spørsmål om møtet er lovlig satt
   b. Godkjenning av innkallingen
   c. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter
   d. Valg av møteleder
   e. Valg av protokollfører og 2 seksjonseiere til å medundertegne protokoll
   f. Godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsberetning
3. Årsregnskap 2025 med revisors beretning
   a. Godkjenning av styrets honorar 2025
   b. Behandling av årsregnskap
   c. Behandling av revisors beretning
4. Meddelelse om ansvarsfrihet for styret
5. Godkjenning av revisors honorar
6. Godkjenning av budsjett for 2026
7. Plan for 10 års vedlikehold
8. Valg:
   a. Styreleder
   b. 4 styremedlemmer
   c. 1 varamedlem
9. Saker til årsmøte:
   a. Informasjonssak fra styret, regulering av fellesutgifter.
   b. Informasjonssak fra styret, modernisering av heisen i A-fløyen.
   c. Arvingene etter Astri Bjørg Bøgh i leil. 216, Melinda Dante og George Silvis ønsker en avstemming på heving av den øvre aldersgrensen til før fylte 80 år for de seksjonene som har 75 årsgrense med tilhørende vedtektsendring.

Etter årsmøtet blir det servering av pølser med drikke i stuene.

Oslo, 11. mars 2026

_____
v/ Jan Friele Paasche, styreleder
(Sign.)

Klipp her

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger

Jeg gir herved _____fullmakt til å stemme på mine vegne på ordinært årsmøte den 26. mars 2026 i Sameiet Husebyhagen Seniorboliger.

Oslo, den_____mars 2026. Leilighet_____

_____
Signatur

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 29, bnr. 730, snr. 16 i Oslo
Adresse: Stasjonsveien 71, 0768 OSLO
Onr. 186260249

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/~~mnd~~ kvartal 11.444,-

Felleskostnader inkluderer v.vann, kabeltv og bredbånd fra TELIA

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 11.444,-

Utestående krav: 0 pr 18/8/26

Forsikret i STOREBRAND Polisenr 852.620 / 49944 Forfall ~~KVARTALSVIS~~ Betalt 21/7/26

Andel felles gjeld kr. 2.278 pr 31/12/25
Långiver / lånenr. —
Lånets totale saldo — pr
Lånetype — Antall terminer årlig :
Årlig rentesats — pr
Dato siste termin —

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 22.652 pr 31.12.26
Total formue kr. 2.030.800 pr —

Andre opplysninger

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

MULIG TOTALREHABILITERING I 2027/2028

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

NEI

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? NEI

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: —

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

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

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? NEI, MEN DET ER LEDIGE PLASSER FOR LEIE

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	4.000,-
Innhenting av opplysninger	Kr	2.000,-
Evt. andre gebyrer	Kr	—

Kontonummer for gebyrer: 7087.05.03723

Styreleder i sameiet

Navn: JAN FRIEDE PAASCHE

Adresse: STASJONSVEIEN 71, 0768

Telefon: 908 32 937

Fax: —

E-post: janfrp@online.no

Send svar til: lillian.nerlinger@privatmegleren.no

Dato og sted: 18/8/26

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger Stasjonsveien 71, 0768 Oslo 22 14 62 68 / 907 444 98

Forretningsførers stempel/underskrift

VEDTEKTER FOR SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Sameiets øverste myndighet er årsmøtet.

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

På ordinært sameiermøte skal behandles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Styret velger innen sin midte en nestleder.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    Oslo, 21. mars 2024

Jan Friele Paasche, styreleder.
(Sign.)

SAMEIET HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER
BALANSE PR. 31.12.2025

Konto	Eiendeler	2025	2024
1900	Kasse	7 842	8 973
1920	Driftskonto DnB	159 945	61 222
1950	Skattetrekk DnB	38 759	34 118
1960	BN-Bank Plasseringskonto	8 594	207 347
1970	BN-Bank Niborkonto	1 815 673	1 352 357
1980	Vippskonto sos. Samling	1 749	0
1515	Restanser fellesutgifter	0	9 852
	Sum Eiendeler	**2 032 561**	**1 673 869**

Egenkapital og gjeld

Egenkapital

2050	Egenkapital 01.01	1 445 148	1 360 453
	Periodens resultat	383 171	84 696
	Egenkapital 31.12.	**1 828 319**	**1 445 149**

Kortsiktig gjeld

2400	Leverandørgjeld	0	23 814
2600	Skyldig forskuddstrekk	38 759	34 118
2770	Skyldig arbeidsgiveravg.	20 831	19 926
2785	Pål. Aga feriepenger	17 890	16 234
2910	Forskuddsbetalte Fellesutgifter	0	19 616
2940	Skyldige feriepenger	126 762	115 014
	Sum kortsiktig gjeld	**204 242**	**228 721**
	Sum gjeld	**204 242**	**228 721**
	Egenkapital og gjeld	**2 032 561**	**1 673 869**

Signaturer styre og forretningsfører:

Forretningsfører John Henry Dall
(Sign.)

Styreleder Jan Friele Paasche
(Sign.)

Eva Næss
(Sign.)

Monica Dalheim
(Sign.)

Svein Erik Bach
(Sign.)

Jorunn Monge
(Sign.)

ÅRSREGNSKAP 31.12.2025 OG BUDSJETT 2026					
Kto	**Kto.navn**	**Regnsk. 2025**	**Regnsk. 2024**	**Budsj. 2025**	**Budsj. 2026**
3100	Innbetalte Fellesutgifter	3 745 956	3 632 231	3 762 991	3 899 148
3111	Leieinnt. hybler	21 400	30 150	25 000	20 000
3112	Leieinnt. Lokaler	9 200	4 100	5 000	10 000
3114	Innt. vaskeri	4 050	3 750	3 000	4 000
3119	Eierskiftegebyrer	16 000	18 000	18 000	24 000
3200	Fellesutgifter garasje	80 000	80 000	80 000	80 000
3250	Inntekter parkering COOP Extra	4 815	4 704	5 000	5 000
3300	Leie garasje boder	6 000	6 000	6 000	6 000
	Driftsinntekter	3 887 421	3 778 935	3 904 991	4 048 148
5000	Lønn Daglig leder (note 4)	782 099	748 100	781 764	816 943
5020	Feriepenger (Note 4)	118 636	114 038	119 169	124 532
5285	Elektronisk Kommunikasjon ansatte	7 000	7 000	7 000	7 000
5330	Godtgjørelse til styret (note 4)	47 709	50 000	50 000	50 000
5400	Arbeidsgiveravgift	120 072	115 451	120 646	126 075
5401	Arbeidsgiveravgift Feriepenger	16 728	16 079	16 803	17 559
5800	Refusjon Sykelønn	-181 436			-129 000
5945	Innskuddspensjon D.L. (note 4)	21 767	20 699	21 630	22 603
	Lønnskostnader	932 576	1 071 366	1 117 012	1 035 712
6000	Kommunale avgifter	435 898	382 322	440 000	480 000
6050	Brannalarm avgifter	28 520	30 846	33 000	35 000
6070	Forsikringer (Note 2)	247 844	215 079	232 000	269 848
6100	Kabel-TV / Bredbånd	394 702	386 492	396 000	476 460
6250	Drivstoff motorredskap	175	0	300	300
6340	Elektrisitet felles	286 536	281 496	350 000	300 000
6350	Elektrisitet hybler	9 414	8 438	8 000	10 000
6360	Renholdsart. og skadedyravtale	21 192	24 119	25 000	25 000
6390	Annen Kostnad lokaler	94 490	22 353	10 000	10 000
6540	Inventar og utstyr	44 452	36 965	10 000	10 000
6570	Arbeidstøy og verneutstyr	3 017	3 287	3 500	4 000
6620	Bygn.m.vedl. Lokaler (Note 3)	167 191	130 993	101 500	166 500
6630	Bygningsm. vedl.generelt (Note 3)	45 357	159 555	200 000	1 032 500
6700	Honorar Revisjon (note 5)	16 500	31 500	32 000	32 000
6720	Honorar Konsulenter	20 408	18 548	15 000	15 000
6800	Kontorrekvisita	17 439	13 999	15 000	15 000
6810	Data/EDB utstyr	0	0	25 000	0
6816	Datakostnad	22 342	37 262	21 000	21 000
6860	Kurs, faglitteratur, møte	0	0	1 000	1 000
6905	Bredbånd kontor	0	2 832	0	0
6940	Porto	386	0	500	500
6960	Driftsmaterialer	23 706	25 241	20 000	20 000
	Driftskostnader I	1 879 568	1 811 324	1 938 800	2 924 108

Kto	Kto.navn	Regnsk. 2025	Regnsk. 2024	Budsj. 2025	Budsj. 2026
7010	IFS renholdsavtale	274 164	267 682	277 000	302 000
7030	Snøbrøyteavtale	10 563	34 063	22 000	0
7040	Blomster lokaler og hage	14 119	14 272	10 000	15 000
7050	Vedl. Uteområde (Note 3)	111 610	132 512	130 000	166 500
7100	Bilgodtgjørelse. Oppg.pliktig	3 815	2 657	3 000	3 500
7105	Årskontroll Brannanlegg	16 995	14 779	16 000	17 000
7110	Service & vedlikehold heiser	115 602	119 437	110 000	116 000
7115	Årskontroll Elektrisk anlegg	2 181	12 379	25 000	25 000
7120	Service/Rep Dørtelefonanlegg	0	25 122	5 000	5 000
7125	Service/rep. inng.dører/garasjep.	2 874	22 430	15 000	15 000
7130	Service vaskeri	2 611	2 334	2 000	2 000
7140	Serv. / vedl. vent. / kjøleanl. (Note 3	56 542	94 030	59 000	60 000
7145	Service avtale innbr.alarm	21 308	19 586	20 000	20 000
7146	Utrykning Innbruddsalarm	0	0	0	0
7147	Utrykning Brannalarm	0	0	0	0
7150	Innkjøp el.materiell	9 666	7 465	7 500	7 500
7160	Vedlikehold utstyr	0	5 598	5 000	5 000
7170	Vedlikehold garasje	13 125	15 000	15 000	15 000
7180	IFS matteservice	17 514	22 857	24 000	24 000
7400	Kontigenter HLF	3 200	3 100	3 200	3 500
7420	Gaver(+blomster/kranser beboere)	18 916	3 535	8 000	10 000
7710	Styret	2 224	6 691	10 000	10 000
7720	Årsmøter / Sosiale arr.	53 186	23 858	20 000	20 000
7740	Øredifferanser	-6	-7	0	0
7770	Omkostninger/gebyrer Bank	0	0	0	0
7790	Annen kostnad, gebyrer etc.	6 577	6 498	6 500	7 000
	Driftskostnader II	756 785	855 876	793 200	849 000
	Sum driftskostnader	3 568 929	3 738 567	3 849 012	4 808 820
	Driftsresultat	318 492	40 368	55 979	-760 672
	Finansinntekter og finanskostnader				
8010	Andre finanskostn.	kr -	kr -	kr -	kr -
8050	Renteinntekter	kr 64 679	kr 44 419	kr 50 000	kr 50 000
8150	Annen Rentekostnad	kr -	kr -91	kr -	kr -
	Netto Finansresultat	64 679	44 328	50 000	50 000
	Resultat etter finansposter	383 171	84 696	105 979	-710 672
	Resultat pr. 31.12.	**383 171**	**84 696**	**105 979**	**-710 672**

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Husebyhagen Seniorsenter
Stasjonsveien 71

0768 OSLO

Røst, Søren Ch.
Charlotte Andersens vei 9 B

0374 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880103211	93/55537

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Bjørn Meling	2. november 1993

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

FERDIGATTEST

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Vest

Bjørn Meling
Overingeniør

ORIENTERING TIL BEBOERE I HUSEBYHAGEN SENIORBOLIGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

AKTIVITETER FOR BEBOERNE

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

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

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

Avfallshåndtering - Kildesortering.

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

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

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

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

Husebyhagen, 2026.

Oslo, 17. august 2026

Sameiet Husebyhagen Seniorboliger Organisasjonsnummer: 971 289 295
Gnr. 29, Bnr. 730, Stasjonsveien 71, 0768 Oslo.
Seksjon nr. 16, Leilighet 114, Garasjeplass: ingen, Bod: i kjeller B-fløy.
Seksjon 13, (hybel I og II) ligger i sameiet.
Sameiebrøk 63/5641. Størrelse: 62,6 m2 BTA.
Antall seksjoner: 79+ 2, antall garasjeplasser: 41, antall garasje boder 6.
Fellesutgifter pr. kvartal: Bolig: kr 11.444, -. Fu. inkluderer varmtvann, kabeltv. og bredbånd grunnpakke fra Telia. Fordelingsnøkkel 63/5680 (79 seksjoner (+ 2 hybler (80)). Ferdigattest Plan og Bygg, datert 2. November 1993.

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

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

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

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

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

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

Stasjonsveien 71

Nabolaget Hovseter stasjon - vurdert av 25 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.5 km
Hamborg barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Hov Meklenborg barnehage (1-5 år) 114 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Huseby	1 min
Rema 1000 Hovseter	7 min

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

VARER/TJENESTER

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

SPORT

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

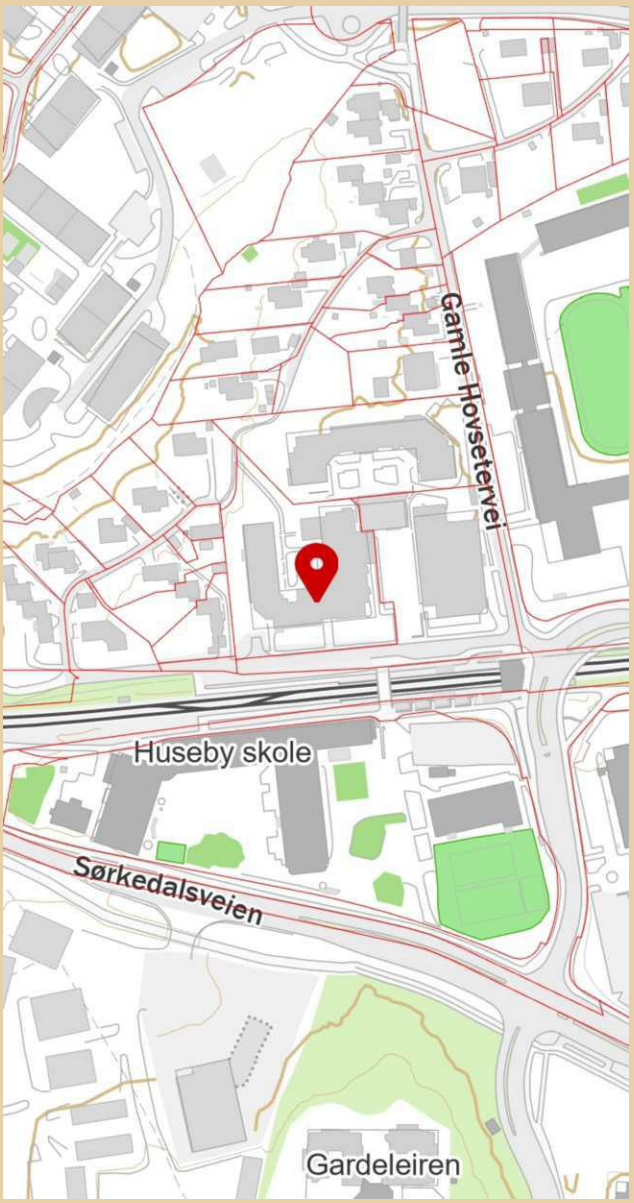
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stasjonsveien 71, 0768 Oslo
Gnr. 29, Bnr. 730, Snr. 16, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260249

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 905 69 431

E-post: lillian.nerlinger@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.
