PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HUBROVEIEN 6 D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Hubroveien 6 D, 0595 OSLO
OSLO kommune
gnr. 89, bnr. 22
Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 21.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 16592-1699 **Referansenummer:** MP2319

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

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



Rapportansvarlig



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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

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

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

Nytt baderom i 2022 med full dokumentasjon og oppgradert kjøkken i 2024. Skrogene og oppvaskmaskinfront er fra før 2015.

Øvrige oppussinger og oppgraderinger står beskrevet under fane "opplysninger om eiendommen"

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

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

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

Andelsleilighet - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nytt vindu på et soverom februar 2023 i regi av borettslag grunnet punktert vindu.
Det bemerkes avvik på en vrider på et soverom.
Finert klassifisert entredør B30/35 db.
Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2001
Innglasset balkong utenfor stue i betong med tredekke.
Størrelse 13 kvm. (14 kvm inkludert vegg mot stue) Markise. El.stikk og utelys.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandlinger gulv: Pergo laminat.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater og maltpanel. Skråhimling.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Ny Aduro peisovn i 2025. Fagmessig montert av Vedøra Pipe og Peis AS.
Boligen har mursteinspipe.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2022 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil og opplegg til vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Bad totalrenovert mai/juni 2022. Utført av Refsum Rør + Olav Mellem. Rør i rør-system i gulv. Hovedstoppekran på badet. Nytt røroppsett bak toalett.
Elektrikkerarbeid også i forbindelse med å legge opp nye stikkontakter. Fliser fra modena. Dusj og toalett fra megaflis. Vask fra Ikea. 12 års garanti.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 10-20 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra før 2015, oppgradert i 2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, kitchenboard over fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-keramisk topp (2021)-oppvaskmaskin-mikroovn.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i veggventiler.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2007 i kjøkkenbenk.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles festet opparbeidet tomt for borettslaget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

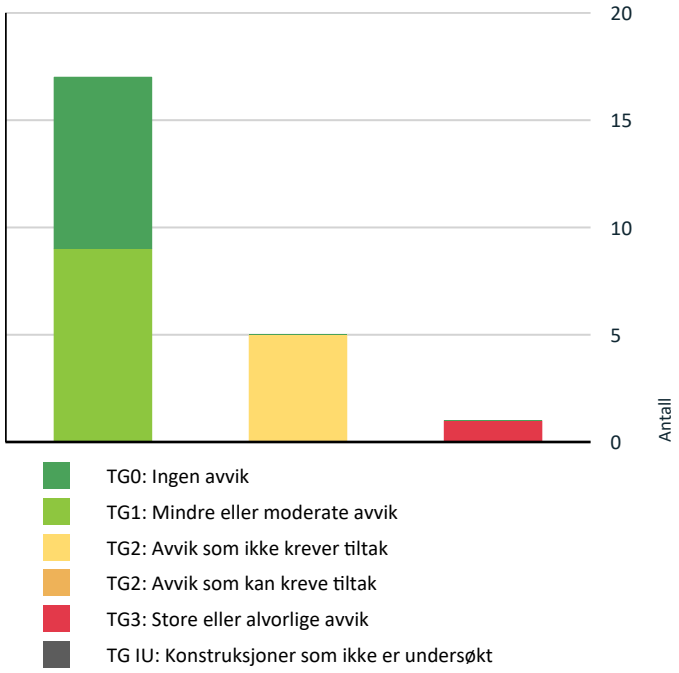
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken er bl.a. flyttet.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som del av bad, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

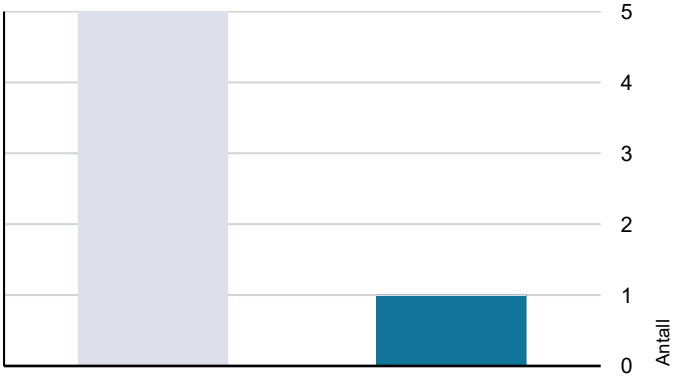
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1957

Kommentar
Iflg. forretningsfører.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Se eiers liste under "Opplysninger om eiendommen".

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Nytt vindu på et soverom februar 2023 i regi av borettslag grunnet punktert vindu.
Det bemerkes avvik på en vrider på et soverom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Det bemerkes avvik på en vrider på et soverom.

TG 1 Dører

Finert klassifisert entredør B30/35 db.
Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2001



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong utenfor stue i betong med tredekke.
Størrelse 13 kvm. (14 kvm inkludert vegg mot stue)
Markise- er ikke lenger i bruk.
El.stikk og utelys.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandlinger gulv: Pergo laminat.
Overflatebehandlinger vegg: malte flater.
Overflatebehandlinger himlinger: malte flater og maltpanel.
Skråhimling.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt vilkårlig +/- 31 mm skjevhet på stuegulv.
Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på entregulv.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Ny Aduro peisovn i 2025. Fagmessig montert av Vedøra Pipe og Peis AS.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Ny peisovn.

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Boligen har mursteinspipe.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder.
Bad totalrenovert mai/juni 2022. Utført av Refsum Rør + Olav Mellem. Rør i rør-system i gulv. Hovedstoppekran på badet. Nytt røroppsett bak toalett.
Elektrikkerarbeid også i forbindelse med å legge opp nye stikkontakter. Fliser fra modena. Dusj og toalett fra megaflis. Vask fra Ikea. 12 års garanti.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 10-20 mm lokalt fall ved sluk. Det er målt ca. 28 mm høydeforskjell topp slukrist og topp flis/gulv ved terskel.

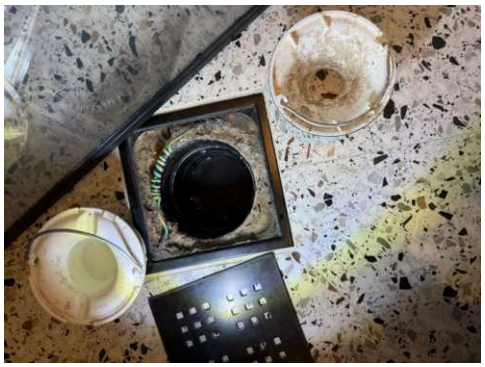
Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



Sluk i dusjsone.



Synlig mansjett/smøremembran under klemring

4. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Bad fra 2022 med servant/skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, speil og opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



Røropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG er satt med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600) for denne type rapporter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere enn 5 år med dokumentasjon.
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra før 2015, oppgradert i 2024 med glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, kitchenboard over fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Integrerte hvitevarer: komfyr-keramisk topp (2021)-oppvaskmaskin-mikroovn.
Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Dette gjelder kun oppvaskmaskinfront og bunnplate i kumskap.
Glipp mot vegg og bruksslittasje i nedkant av endeskap.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



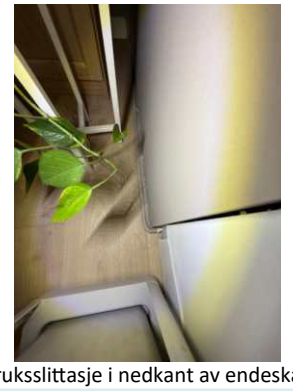
Røropplegg i kjøkkenbenk med skadet bunnplate



Ingen unormale fuktforhold i bunnplate ved kum.



Skader/sår på en skapfront -oppvaskmaskin.



Glipp mot vegg og bruksslittasje i nedkant av endeskap.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l



Rørskap i baderomsvegg med 1 x stoppekran.



Hovedstoppekran ved luke til wc

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i veggventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2007 i kjøkkenbenk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Begrenset adkomst til bereder i kjøkkenbenk.
Iflg. dagens forskrift skal ikke stikkontakt benyttes men være koblet til fast punkt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke tilbakevirkende kraft, men en TG 2 da det er avvik fra dagens forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder i kjøkkenhjørne med begrenset adkomst

TG 2 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.

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Ved nytt bad i 2022.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

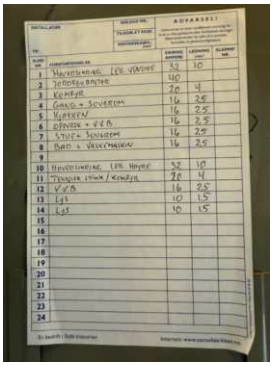
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Automatsikringer med skap i felles trappegang.



Kursoversikt, 1-8

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport



Ny brannslukker

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

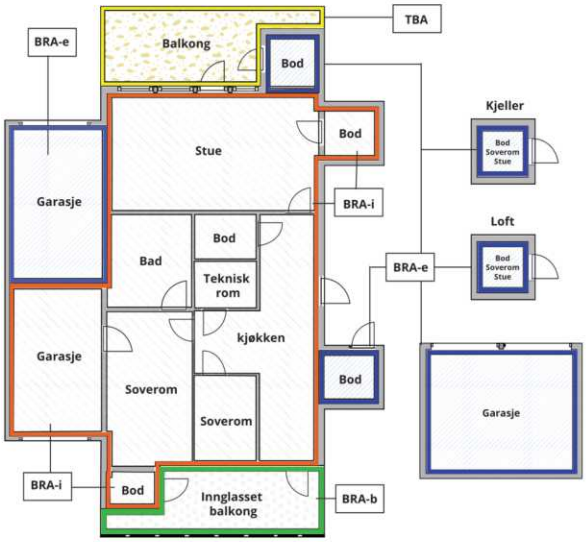
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	71		14	85	
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**	**14**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue med skråhimling 260 til 286 cm.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder på 1,4 og 4 kvm. Mrk. (ikke registrert)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning. Kjøkken er bl.a. flyttet.
Bod er omdefinert og innredet som et P-rom.
Rommet er på mottatt godkjent tegning angitt som del av bad, dette er en bruksendring som krever søknad/godkjenning.
Det er ikke forelagt informasjon om at det søkt om en slik endring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	71	14

Kommentar

Andelsleilighet	Innglasset balkong på 14 kvm inkludert vegg mellom balkong og stue. Boder i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Julie Simonine Sundberg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Hubroveien 6 D

Hjemmelshaver
Hubroveien Borettslag, Allstad Grunneiendom AS

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0401/HUBROVEIEN BORETTSLAG	848739812	H0401	Nordberg Eiendomsforvaltning A/S	Sundberg Julie Simonine, Arnstad Morten Gangsaas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
103	50	5 450	1 149	*31.12.2024*	37 936	*31.12.2024*

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles festet tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

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

Oppussing og modernisering

Hubroveien 6D

Tidligere salgsrapport: Se vedlegg

Oppussing:
-Bad totalrenovert mai/juni 2022. Utført av Refsum Rør + Olav Mellem. Rør i rør-system i gulv. Hovedstoppekran på badet. Nytt røroppsett bak toalett.
-Elektrikkerarbeid også i forbindelse med å legge opp nye stikkontakter. Fliser fra modena. Dusj og toalett fra megaflis. Vask fra Ikea. 12 års garanti.

-Kjøkken (ikea). Benkeplate, veggplater, vask, blandebatteri, stekeplate ny fra mai 2021. Fronter byttet ut i 2024. Blandebatteri fra megaflis, ellers alt fra IKEA. Integrert oppvaskmaskin fra Siemens. Kjøleskap fra? Stekeovn fra?

-Nytt gulv april 2024 – Pergo laminat. Underlag fra pergo. Kjøpt på Coop obs bygg

-Nytt vindu på et soverom februar 2023 i regi av borettslag grunnet punktert vindu.

-Installasjon av peis mai 2025 av fagmann.

-Nye treheller på balkongen juni 2021– biltema. Beiset trehellene i 2023.

-Malt alle vegger + tak på et rom. Jotun supermatt. Farge moderne beige + marracesh + serene blue. Balkongvegger malt 2022. Nymalt i 2024 og 2025.

-Spyling av soilrør utført, sjekk med vaktmester.

Hva jeg vet om boligen:
-El-anlegg: Det meste er utpåliggende. Sikringsskap i gang. Ikke hatt elektrikker annet enn på baderom.
-Baderom: Totalrenovert
-Brann: nytt brannslukningsapparat i regi av borettslaget nylig. Røykvarslere montert. Befaring av brannvesenet i 2025. Peis innstalleres i mai 2025 av fagmann.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20777050			

Kommentar
Felles forsikring for borettslaget.
Innboforsikring oppretter andelseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2025	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.07.2000	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	27.05.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.02.1961		Gjennomgått		Nei
Eier	21.05.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-TH Elektro AS	10.06.2022	El.arbeider i forbindelse med nytt bad.	Gjennomgått		Nei
Refsum Rør AS	18.05.2022	Fakturaer på rørarbeider i forbindelse med nytt baderom.	Gjennomgått		Nei
Mellem og Martinsen AS	30.05.2022	Faktura for baderomsarbeider-hovedentrepenør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	
2	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MP2319

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julie Simonine Sundberg	Morten Gangsaas Arnstad

Gateadresse
Hubroveien 6 D

Poststed	Postnr
OSLO	0595

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje, sprekk i membran. Slik at bad ble totalrennovert i 2022.

Document reference: 40251024

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rennovasjon av bad
Arbeid utført av	Mellem og Martinsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Les ovenfor.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total rennovasjon av bad.
Arbeid utført av	Mellem og Martinsen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Manglet peis med kun et piperør stående ut i leilighet. Det er nå installert peis av peismontør og godkjent i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med rennovasjon av badet ble det oppgradert noe i el-anlegget.
Arbeid utført av	TH Elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er nylig satt opp lademulighet på alle parkeringsplasser både ute og i garasjeanlegg.

Document reference: 40251024

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet treheller på balkong i 2021. Malt yttervegg ute på balkong i 2023.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det er bestemt av styret å ordne steinmuren på oversiden ved hovedinngangene. Der raste det i 2024 og ble bare midlertidig ordnet. Dette skal rettes opp og legges ny stein så det blir fint hele veien (opp mot RV4).

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251024

Tilleggskommentar

Kommentar til TG3, gulv: Gulvet ble lagt av fagmann i 2024, med nytt underlag og nytt listverk. Alt fungerer fint, men TG3 kommer pga byggets skjevhet (som er normalt etter alder, og ikke noe som er merkbart for beboere).

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251024

E-Signing validated

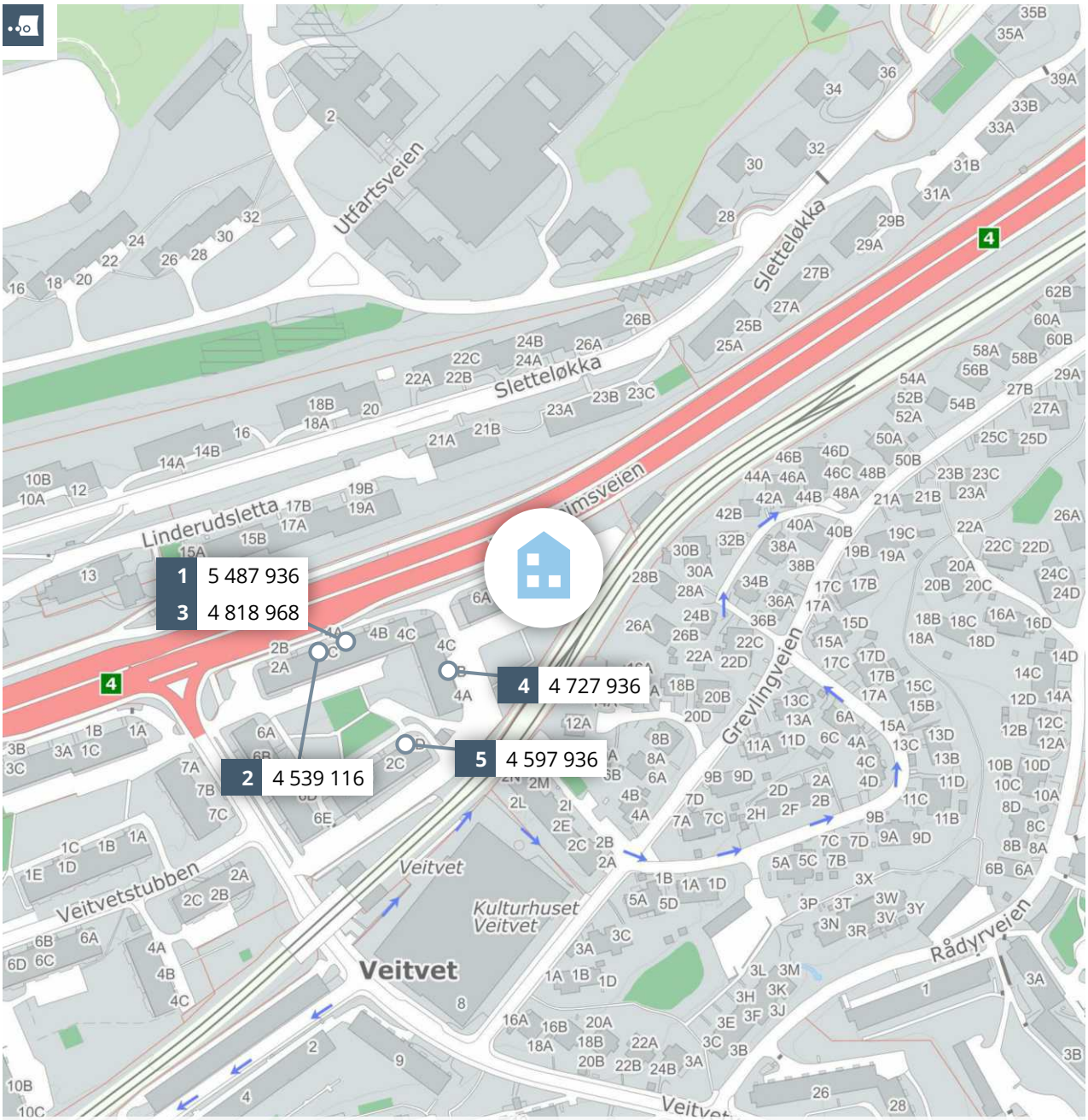
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Simonine Sundberg	01e2acd5bab96328ec1877c6b45f7a1cc9082f90	02.06.2025 18:48:23 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Arnstad	5a554f83de1005a0ea6c950f3fcd75c3a80ba772	02.06.2025 18:49:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251024

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HUBROVEIEN 6 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 23.06.2025

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: Oscar Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hubroveien 6 D, 0595 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1957

GNR 89 BNR 22 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VEITVET

Verdivurdert til

5 100 000

37 936	5 137 936	72 365
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	71 m²	5 m²	14 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1957

Fellesutgifter	3 700
Formue	1 149
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Veitvetveien 4 A 70 m²	1958	3. etg	3 sov	14.03.2025	5 200 000	**5 450 000**	37 936	5 487 936	**78 399**
2	Veitvetveien 2 C 70 m²	1958	3. etg	3 sov	28.06.2024	4 500 000	**4 500 000**	39 116	4 539 116	**64 845**
3	Veitvetveien 4 A 70 m²	1958	4. etg	2 sov	18.06.2025	4 200 000	**4 800 000**	18 968	4 818 968	**68 842**
4	Hubroveien 4 B 69 m²	1958	4. etg	2 sov	10.06.2025	4 690 000	**4 690 000**	37 936	4 727 936	**68 521**
5	Hubroveien 2 D 70 m²	1957	4. etg	2 sov	05.06.2025	3 990 000	**4 560 000**	37 936	4 597 936	**65 685**

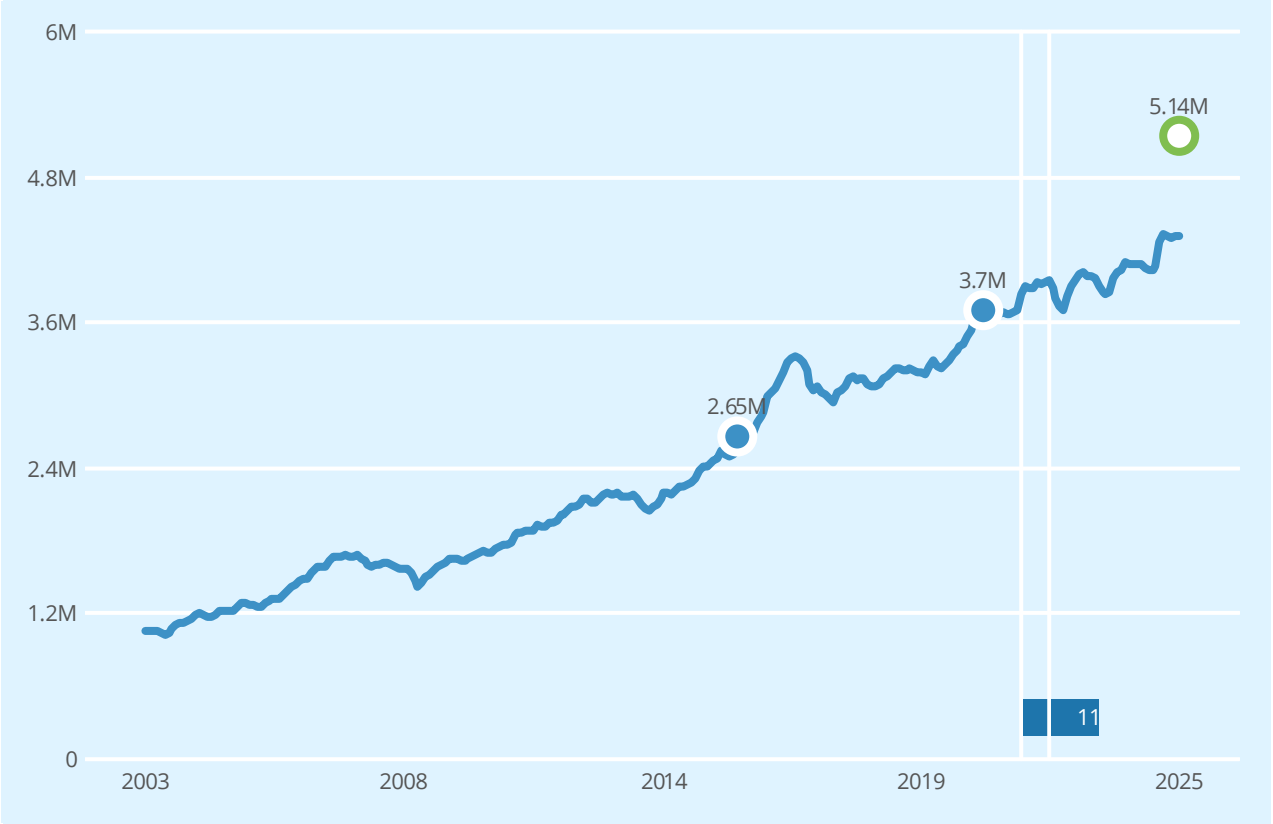
Innbydende 4-roms toppleilighet med nytt bad, ny peisovn og innglasset solrik balkong med flott utsikt.

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 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6
7 Garasje, anneks
+4 endringer

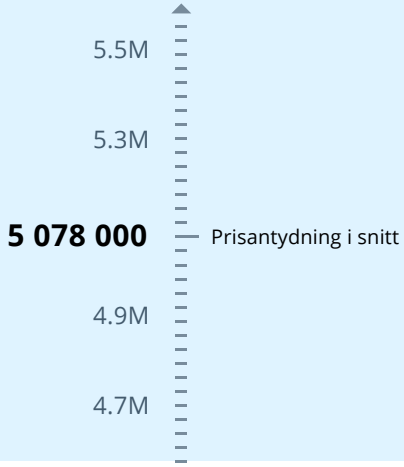
REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.03.2021	11.03.2021	07.05.2021	3 490 000	3 700 000	2 404	3 702 404	12
13.11.2015	23.11.2015	01.02.2016	2 350 000	2 610 000	43 633	2 653 633	
13.12.2006	13.12.2006	13.12.2006	-	1 300 000	-	1 300 000	13

12 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

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

Leiligheter til salgs i VEITVET grunnkrets nå

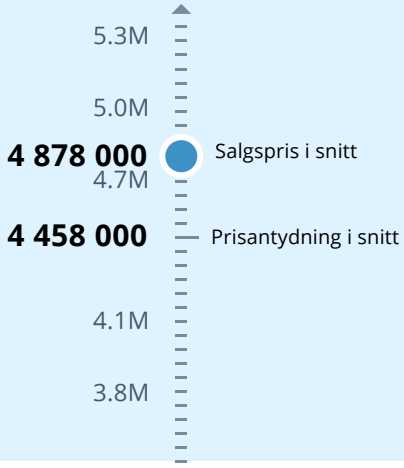
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
19
dager

Leiligheter solgt i VEITVET grunnkrets siste 6 mnd

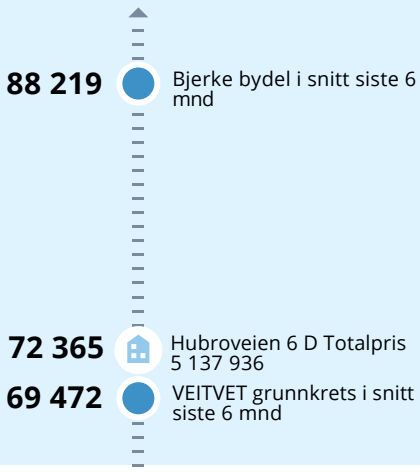
14
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
11
dager

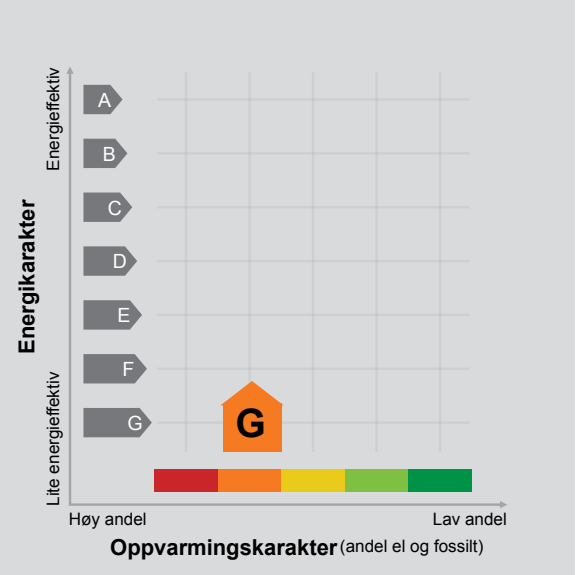
for 10% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Hubroveien 6D
Postnummer	0595
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	89
Bruksnummer	22
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80223994
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-130977
Dato	04.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 933 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 933 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

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

Borettslag:	**Hubroveiens Borettslag - Org nr. 848 739 812**		**Gnr. 89 bnr. 22**
Adresse:	Hubroveien 6 D	Leil.nr:	H0401
Eier:	Julie Simonine Sundberg		
Husleie:	kr 3.700,- pr. mnd..		
Restanse:	Ajour pr. 31.05.2025		

Konto for betaling av restanse husleie: 1503.83.36786

Økning av fellesutgifter: **Leie av p-plass økes til kr 250.- / garasje til kr 500,- fra 01.07.25**

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

Andelsbrev nr:	103	Pålydende kr:	50
Andelsobl. nr.:	103	Pålydende kr:	5450

Borettslaget er innmeldt i Statens kartverk, Tinglysingen.

Fellesgjeld pr.: Se vedlegg

Eierskiftegebyr:	**kr**	**6 000**	**inkl. mva. - Faktura ettersendes.**
Megleropplysninger:	**kr**	**4 000**	**inkl. mva - Faktura ettersendes.**

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

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

Oslo, 27.05.2025

Bente Halmrast /s/
Nordberg Eiendomsforvaltning AS

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00848739812

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Hubroveiens Borettslag
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

Vedrørende lån nr. : 8398.72.16207

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet ditt vil bli endret med virkning fra 02.02.24. Dette skjer med bakgrunn i at rentenivået i markedet har endret seg.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente : 5,900 % p.a.
Effektiv rente : 6,070 % p.a.

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

Ny nedbetalingsplan ligger vedlagt.

Om du har spørsmål, er du velkommen til å ta kontakt med oss.

Med vennlig hilsen
Handelsbanken

Handelsbanken

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

Dato 18.01.2024

Sidenr. 1 00848739812

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 22626400

Hubroveiens Borettslag
Epost:
post@nordberg-eiendom.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 8398.72.16207

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 7.197.422,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	5,650 %
Ny rente fra 02.02.2024	5,900 %
Ny eff. rente 02.02.2024	6,070 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	18 år og 9 mnd
Innfrielsesdato	30.09.2042
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 51.941 frem til 02.02.2024
Terminomkostninger	kr 35
Utbetalingsdato	22.09.2022

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

Handelsbanken NUF, Tjuvholmen allé 11, Postboks 1342 Vika, 0113 Oslo. Org.nr. 971 171 324 MVA i Foretaksregisteret.
Norsk filial av Svenska Handelsbanken AB (publ), 106 70 Stockholm, Sverige. Org.nr. 502007-7862 i Bolagsverket.

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	51.976	34.449	35		17.492	7.179.930
02.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS			: 5,900 %		
02.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			52.951	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	52.986	34.576	35		18.375	7.161.555
30.03.2024	52.986	34.633	35		18.318	7.143.237
30.04.2024	52.986	35.697	35		17.254	7.125.983
30.05.2024	52.986	34.462	35		18.489	7.107.494
30.06.2024	52.986	35.518	35		17.433	7.090.061
30.07.2024	52.986	34.288	35		18.663	7.071.398
30.08.2024	52.986	35.338	35		17.613	7.053.785
30.09.2024	52.986	35.249	35		17.702	7.036.083
30.10.2024	52.986	34.027	35		18.924	7.017.159
30.11.2024	52.986	35.067	35		17.884	6.999.275
30.12.2024	52.986	33.849	35		19.102	6.980.173
SUM 2024	634.822	417.153	420		217.249	6.980.173
30.01.2025	52.986	34.971	35		17.980	6.962.193
28.02.2025	52.986	32.636	35		20.315	6.941.878
30.03.2025	52.986	33.664	35		19.287	6.922.591
30.04.2025	52.986	34.689	35		18.262	6.904.329
30.05.2025	52.986	33.481	35		19.470	6.884.859
30.06.2025	52.986	34.500	35		18.451	6.866.408
30.07.2025	52.986	33.297	35		19.654	6.846.754
30.08.2025	52.986	34.309	35		18.642	6.828.112
30.09.2025	52.986	34.215	35		18.736	6.809.376
30.10.2025	52.986	33.021	35		19.930	6.789.446
30.11.2025	52.986	34.022	35		18.929	6.770.517
30.12.2025	52.986	32.832	35		20.119	6.750.398
SUM 2025	635.832	405.637	420		229.775	6.750.398
SUM 2026	635.832	391.714	420		243.698	6.506.700
SUM 2027	635.832	376.941	420		258.471	6.248.229
SUM 2028	635.832	361.318	420		274.094	5.974.135
SUM 2029	635.832	344.650	420		290.762	5.683.373
SUM 2030	635.832	327.030	420		308.382	5.374.991
SUM 2031	635.832	308.334	420		327.078	5.047.913
SUM 2032	635.832	288.551	420		346.861	4.701.052
SUM 2033	635.832	267.475	420		367.937	4.333.115
SUM 2034	635.832	245.175	420		390.237	3.942.878
SUM 2035	635.832	221.517	420		413.895	3.528.983
SUM 2036	635.832	196.469	420		438.943	3.090.040
SUM 2037	635.832	169.814	420		465.598	2.624.442
SUM 2038	635.832	141.592	420		493.820	2.130.622

Fortsetter på neste side

Handelsbanken

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2039	635.832	111.655	420		523.757	1.606.865
SUM 2040	635.832	79.945	420		555.467	1.051.398
SUM 2041	635.832	46.229	420		589.183	462.215
SUM 2042	473.868	11.338	315		462.215	0
TOTAL	11.917.834	4.712.537	7.875		7.197.422	0

Viktige saker ved salg av leiligheter i Hubroveiens borettslag.

Dette skal følge med i leiligheten:

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

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

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

Antennekabel mellom hvit koblingsboks på vegg og digitalboks.

Nettverkskabel mellom hvit koblingsboks på vegg og router.

Nettverkskabel mellom router og digitalboks.

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

3 nøkler til inngangsdør/kjellerdør

2 nøkler til postkasse

4 kort for gjesteparkering

Eventuelt nøkler til 2 kjellerboder

Viktig å informere ny eier om at:

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

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

Styret

Hubroveiens Borettslag

I N N K A L L I N G

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

ONSDAG 5. MARS 2025 KL. 18.00
MØTESTED: Veitvet Skole, Auditoriet

Dagsorden:

1. Konstituering
2. Årsmelding 2024
3. Regnskap 2024
4. Forslag
1. Montering av varmepumpe
2. Omregulering av tørkebåser til sykkelparkering

4. Budsjett 2025
5. Valg

Vedlegg:

- Årsmelding 2024
- Regnskap 2024 / Budsjett 2025
- Revisjonsberetning
- 2 forslag
- Valgkomiteens innstilling til valg

Veitvet, 13. februar 2025

STYRET

Hubroveien Borettslag

Årsmelding 2024

Styret har i perioden hatt følgende sammensetning:

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

Varamedlem: Per Ørmen
Bente Larsplass

Valgkomite:	Bente Larsplass
	Per Ørmen

Styreleder Kjell Velde, styremedlem Øzdemir Yilmaz er på valg, og det må også velges 3 vara-medlemmer og 3 til valgkomite

Styret har i perioden hatt 8 styremøter samt regnskap/budsjettmøter. Det har vært møter med selskapet som har montert ladebokser i alle garasjer og på parkeringsplasser. Dette arbeidet er nå ferdigstilt.

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

Det er foretatt befaringer på lagets ute- og inne områder, og vurdert behovet for generelt vedlikehold. Dette ble hensyntatt i ny 3 årsplan 2022-2025 på generalforsamling 2022.

Styret har det siste året jobbet med å få ferdigstilt ladebokser i borettslaget. Vi har også jobbet med å få gjennomført siste 3 årsplan, men der er vi ikke helt i mål. Vi har utført generalforsamlingens vedtak om å stenge 2 vaskerier og pusset opp de andre 3. Dette er blitt kritisert av 3 beboere av 184 så det har ikke vært store overgangen for beboerne. Av 64 beboere i de 2 blokkene som vaskeriene er stengt så er det kun 10 som har hentet ut nøkkel til nytt vaskeri. Dette sier noe om hvor lite brukt disse vaskeriene var.

Vi får i 2025 en stor kostnad med å reparere muren langs Trondheimsveien som raste i vinter. Denne må tas ned, det må graves ut og muren må stables opp på nytt. Dette vil ta mye av

handlefriheten på økonomi, samtidig som vi fortsatt har igjen 2 saker fra siste 3 årsplan, nye dørlåser og calling anlegg og ny uteplass/grillplass. Det siste har vi fått støtte til fra Oslo kommune og de dekker 50% av kostnaden.
På grunn av liten økonomisk handlefrihet dette året, velger styret å komme med ny 3 årsplan på generalforsamling 2026 og ikke i 2025.

Styret prøver hele tiden på å holde borettslaget i god skikk med vedlikehold, men samtidig prøve å holde kostnadene så lave som mulig for beboerne. Vi ser at moderate felleskostnader hjelper på pris når det skal selges, stort sett alle leilighetene selges over takst og etter første visning.

Godkjente planer 2022-2025
Styret fikk på generalforsamlingen i 2022 godkjenning for sin 3 årsplan for perioden mars 2022- mars 2025 på vedlikehold og oppgradering. Følgende er nå gjennomført første året:

- Asfaltering av resterende uteområde
- Bytte ut brannslukker og røykvarsler i leilighetene
- Sette opp lys foran Hubroveien 6
- Startet med installasjon av el-bil ladere

Det gjenstår nå på 3 årsplanen til mars 2025 er:

- ~~Rengjøring av fasader~~
- ~~Oppussing av noen vaskerier~~
- ~~Kontroll og spyling av soilrør~~
- Oppgradering av sentralt låsesystem på inngangsdører og calling anlegg
- Opparbeide ute/grillplass
- ~~Skifte av lamper i oppganger (kan utsettes)~~
- ~~Stenge vaskeri som er lite i bruk~~

I tillegg må muren langs Trondheimsveien bygges opp igjen

Fremdriften av tiltakene vil gjennomføres i henhold til borettslagets økonomi i 2025. Styret anbefaler ikke generalforsamlingen til å vedta nye planer før vi har fått gjennomført disse sakene, da dette vil måtte lånes penger til.

Økonomi
Regnskapet er gjort opp med tilfredsstillende resultat. Styret er fornøyd med den økonomiske driften av borettslaget. Borettslaget har hatt en sunn økonomi og har dermed hatt mulighet til å gjøre løpende vedlikehold og oppgradering. Vi holder prosjektregnskapet utenfor driftsregnskapet, og da viser driftsregnskapet et mindre forbruk på kr 843.032.
På grunn av prisøkning på TV og internettprisen fra Telenor vil husleien økes tilsvarende med kr 100.- pr måned.

Budsjett 2025 viser et resultat med et mindre forbruk på kr 707.000 før finansielle kostnader/inntekter og kr 289.000 etter pantegjeldsrenter.

Fortsatt drift.

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2024.

Disponering av over/underskudd.

Styret foreslår at resultatet føres mot annen egenkapital.

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

Kjell Velde /s/
Styreleder

Bente Larsplass /s/ Varamedlem	Johan Jonhaugen /s/ Nestleder	Øzdemir Yilmaz /s/ Styremedlem	Unni Engstad /s/ Styremedlem

HUBROVEIENS BORETTSLAG					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	**Regnskap**	**Budsjett**	**Budsjett**
Driftsinntekter		**2024**	**2023**	**2024**	**2025**
Leieinntekter		kr 7 948 800	kr 6 844 800	kr 7 949 000	kr 8 133 000
Utleieinntekter		kr 664 056	kr 211 312	kr 648 000	kr 676 000
Garasjeleie		kr 213 300	kr 209 800	kr 211 000	kr 216 000
Parkeringsplassleie		kr 90 600	kr 95 050	kr 95 000	kr 90 000
Andre inntekter	Note 4	kr 68 919	kr 108 021	kr 110 000	kr 69 000
Sum driftsinntekter		**kr 8 985 675**	**kr 7 468 983**	**kr 9 013 000**	**kr 9 184 000**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar		kr 19 375	kr 18 125	kr 19 000	kr 20 000
Styrehonorar		kr 200 000	kr 200 000	kr 200 000	kr 200 000
Forretningsførsel		kr 279 300	kr 279 300	kr 279 000	kr 321 000
Vaktmestertjeneste	Note 5	kr 801 442	kr 798 751	kr 850 000	kr 830 000
Arbeidsgiveravgift		kr 138 855	kr 141 097	kr 150 000	kr 150 000
Gebyr TV-anlegg		kr 1 024 470	kr 941 400	kr 981 000	kr 1 039 000
Vedlikehold	Note 6	kr 1 762 074	kr 584 505	kr 2 000 000	kr 2 000 000
Trappevask		kr 235 084	kr 259 346	kr 252 000	kr 257 000
Forsikringspremie		kr 517 130	kr 460 865	kr 505 000	kr 556 000
Kommunale avgifter		kr 1 965 427	kr 1 648 090	kr 1 937 000	kr 2 207 000
Festeavgift		kr 197 376	kr 197 376	kr 197 000	kr 197 000
Andre driftskostnader	Note 7	kr 615 085	kr 534 328	kr 650 000	kr 700 000
Rehab. Tidl barnehage-flyttet til Balanse	Note 8	kr -	kr -	kr -	kr -
Sum driftskostnader		**kr 7 755 618**	**kr 6 063 183**	**kr 8 020 000**	**kr 8 477 000**
Resultat før finansielle					
inn- og utbetalinger		**kr 1 230 057**	**kr 1 405 800**	**kr 993 000**	**kr 707 000**
Finansielle inntekter/-utgifter					
Renteinntekter		kr 30 570	kr 99 446	kr -	kr -
Pantegjeldsrenter		kr 417 595	kr 351 361	kr 418 000	kr 418 000
Netto finansposter		**kr -387 025**	**kr -251 915**	**kr -418 000**	**kr -418 000**
Årsresultat		**kr 843 032**	**kr 1 153 885**	**kr 575 000**	**kr 289 000**
som styret foreslår ført mot annen egenkapital					
Info:					
Avdrag lån	Note 9	kr 217 249	kr 406 932	kr 217 000	kr 217 000
Låneopptak		kr -	kr 7 500 000		

HUBROVEIENS BORETTSLAG				
BALANSE				
Eiendeler		**2024**		**2023**
Anleggsmidler				
Eiendommen		kr 8 919 869		kr 8 919 869
3 nye leiligheter	Note 8	kr 10 354 024		kr 9 663 424
Maskiner	Note 1	kr -		kr -
Sum anleggsmidler		**kr 19 273 893**		**kr 18 583 293**
Omløpsmidler				
Debitorer		kr -		kr -
Husleierestanser		kr 45 860		kr 30 276
Forskuddsbetalte kostnader		kr 311 635		kr 320 434
Bankinnskudd	Note 2	kr 378 153		kr 412 051
Sum omløpsmidler		**kr 735 648**		**kr 762 761**
Sum eiendeler		**kr 20 009 541**		**kr 19 346 054**
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
Andelskapital (184 andeler à kr 50)		kr 9 200		kr 9 200
Annen egenkapital		kr 11 490 885		kr 10 647 853
Sum egenkapital		**kr 11 500 085**		**kr 10 657 053**
Langsiktig gjeld				
Borettsinnskudd		kr 1 002 800		kr 1 002 800
Lån Handelsbanken	Note 3	kr 6 980 173		kr 7 197 422
Sum langsiktig gjeld		**kr 7 982 973**		**kr 8 200 222**
Kortsiktig gjeld				
Forskuddsbetalt husleie		kr 151 925		kr 132 900
Kreditorer		kr 148 285		kr 137 822
Avsatt renter		kr 2 250		kr 2 228
Depositum vaskebrikker		kr 21 000		kr 21 000
Depositum garasjer		kr 17 800		kr 19 650
Skyldig skattetrekk		kr 54 383		kr 49 389
Skyldig arbeidsgiveravgift m.v		kr 39 388		kr 37 966
Skyldig feriepenger		kr 91 452		kr 87 824
Sum kortsiktig gjeld		**kr 526 483**		**kr 488 779**
Sum gjeld og egenkapital		**kr 20 009 541**		**kr 19 346 054**
		Oslo, 27.01.2025		
		31.12.2024		
		Kjell Velde /s/		
		styreleder		
Heidi Svendsen /s/				Unni Engstad /s/
Johan Jonhaugen /s/				Øzdemir Ylmas /s/

HUBROVEIENS BORETTSLAG

Noter til regnskap 2024

Regnskapsprinsipper

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

Salgsinntekter og kostnader

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

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

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

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

Fordringer

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

Note 1 **Maskiner**

Traktor: Wille Maskin			
Anskaffet 2012/avskrives over 10 år	kr	1 078 863	
- avskrevet tidligere	kr	970 974	
- avskrevet 2021	kr	107 889	
	kr	-	

Eiendommen er bokført til historisk kostpris og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold.

Note 2 **Bankinnskudd**

Innestående på bankkonto for skattetrekk kr 54.383

Note 3 **Langsiktig gjeld**

Handelsbanken: låneopptak i 2022 kr 7.500.000
Annuitetslån med flytende rente p.t.5,9%
Etter nåværende nedbetalingsplan vil lånet være innfridd år 2042

Note 4 **Andre inntekter**

				Budsjett 2025
Gebyrer etc	kr	2 562		
Vaskeripenger	kr	66 357		
	kr	**68 919**	kr	69 000

Note 5 **Vaktmestertjeneste**

Lønninger	kr	639 530		
OTP	kr	69 107		
Arbeidsklær	kr	1 352		
Bedriftslege	kr	-		
Påløpne feriepenger	kr	91 453		
	kr	**801 442**	kr	830 000

HUBROVEIENS BORETTSLAG

Fortsettelse noter til regnskap 2024					**Budsjett 2025**
Note 6	**Vedlikehold**				
	Bygninger: fasadevask/innsetting vinduer/div rep/nøkler etc	kr	589 060		
	Alarm 3 utleieleiligheter	kr	14 364		
	Parkeringsavtale	kr	11 390		
	Garasjer: rep	kr	7 347		
	Ladeanlegg el-bil	kr	1 732		
	Drift vaskeri: oppussing av vaskeri/rep/deler etc	kr	405 041		
	Hage-/uteanlegg: mur/fylling av silo/merkespray/div innkjøp etc	kr	174 085		
	Porttelefon: rep	kr	12 198		
	Elektrisk: arb utvendig lys/oppussing vaskeri/lysrør/div rep etc	kr	229 900		
	VVS: vedlikeholdsspyling alle leil./div rep	kr	270 412		
	Drift maskiner: forsikring/service og deler på maskinene	kr	46 545		
		kr	**1 762 074**		kr 2 000 000
Note 7	**Andre driftskostnader**				
	Telefonkostnader	kr	15 406		
	Strøm gårdslys/garasjer	kr	282 034		
	Gårdsutstyr	kr	22 616		
	Husleieservice	kr	65 989		
	Søppeltømming/rengjort brønner/containerleie	kr	112 886		
	Skadedyravtale	kr	36 178		
	Porto	kr	908		
	Oppmerksomheter	kr	5 109		
	Kontorkostnader v/styret/nettside etc	kr	38 897		
	Kontingent Bjerke Storvel	kr	800		
	Annonse: juleannonse Akers Avis	kr	1 688		
	Styre- og møtekostnader	kr	15 248		
	Dugnad	kr	4 250		
	Bankgebyrer	kr	13 076		
		kr	**615 085**		kr 700 000
Note 8	**Rehabilitering tidligere barnehage/3 nye leiligheter**				
	IB - inngående balanse	kr	9 663 424		
	Prosjektering arkitekter, gebyr kommunen	kr	220 376		
	Div innkjøp materialer/elektriker	kr	12 500		
	Arbeid 3 leiligheter	kr	246 338		
	Ventilasjonsarbeid	kr	211 386		
	Honorar styreleder	kr	-		
	Arbeidsgiveravgift honorar styreleder	kr	-		
		kr	**10 354 024**		
Note 9	**Disponible midler**				
	Disponible midler 01.01.24	kr	273 979		
	Resultat pr. 31.12.24	kr	843 032		
	Avdrag lån	kr	-217 249		
	Låneopptak	kr	-		
	Tilgang	kr	-690 600		
	Avskrivninger	kr	-		
	Endring i disponible midler	kr	-64 817		
	Disponible midler	**kr**	**209 162**		

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Unic Revisjon AS

Medlem av Den norske Revisorforening
Akersgata 32, 0180 Oslo

post@unicrevisjon.no
www.unicrevisjon.no

Foretaksregisteret: 999 327 885 MVA

Til generalforsamlingen i Hubroveiens Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hubroveiens Borettslag som viser et overskudd på NOK 843 032. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

UNIC REVISJON AS
Statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. februar 2025
Unic Revisjon AS

Arild Breivold
statsautorisert revisor

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLING 2025

Forslag 1
Hei.
Jeg vil foreslå at tema om varmepumpe tas opp igjen.
Etter at strømprisene har steget, synes jeg dette har blitt mer relevant for oss i Hubroveien.
Styret setter opp enkelte kriterier før det kan monteres en pumpe.
som f.eks.:
- Krav til maks db. på ute del og at ute del ikke monteres på delevegg mellom leiligheter. osv
Tror dette er noe som vil komme oss beboere og borettslaget til gode, med tanken på den totale strømforbruket.

Styrets anbefaling:
Dette har vært diskutert på generalforsamling tidligere og det kom da frem at dette er fasadeendring av borettslaget. Samtidig er det problemer med kondens fra varmepumpen og vann som renner mellom etasjene og bak fasadekledning. På vinteren fryser dette vannet og sprenger bordkledning ut fra veggen.
Styrets anbefaling
Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Forslag 2
Hei
Jeg har følgende forslag til generalforsamlingen:
Bakgrunn: Siste generalforsamling ble det vedtatt å fjerne deler av tørkebåsene.
Forslag: Jeg foreslår at det settes opp sykkelparkering som tilrettelegger for helårs sykling, fiksestativ, samt noen plasser for lastesykler.
Begrunnelse: Hensikten med denne tilretteleggingen er for å øke andelen beboere som velger bort bilen i fremtiden slik at det kan være mulig å tilbakeføre arealer til noe mer nyttig og øke trafikksikkerheten.

Styrets anbefaling
Styret synes forslaget er godt, det trengs sykkelparkering i borettslaget. Det er i 2025 økonomien som begrenser hva vi kan gjøre.
Styrets anbefaling:
Styret ser på mulighet og kostnad for å gjøre dette i 2025, men hvis dette ikke går så vedtas det på neste 3 årsplan 2026-2028

VALGKOMMITEENS INNSTILLING 2025

Valgkomiteen har jobbet ut fra at styreleder Kjell Velde og styremedlem Øzdemir Yilmaz er på valg i 2025.

Begge har gitt uttrykk for at de tar gjenvalg slik at valgkomiteens innstilling blir:

Styreleder Kjell Velde gjenvelges for 2 år
Styremedlem Øzdemir Yilmaz gjenvelges for 2 år.

Styremedlemmene Unni Engstad, Heidi Svendsen og nestleder Johan Jonhaugen er ikke på valg i 2025.

Veitvet 5. februar 2025

Bente Larsplass Per Ørmen

FULLMAKT

Hubroveiens Borettslag

Denne navneseddel bes i undertegnet stand levert ved fremmøte på ordinær generalforsamling 2025.

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

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

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

NORDBERG
eiendomsforvaltning

Julie Simonine Sundberg
Hubroveien 6 D
0595 OSLO

Årsoppgave for 2024

Andel av boligselskapets skattemessige poster

Hubroveien Borettslag
Organisasjonsnr: 848739812

Inntekter (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 2.8.1)	3775
Fradragsberettigede kostnader (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 3.3.4)	2270
Formue (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.5.3)	1149
Gjeld (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.8.2)	37936
Formuesverdi (Kontrolleres mot/føres i skattemeldingens post 4.3.3 eller post 4.6.1)	*

Julie Simonine Sundberg
(088) Andel 103
Eiertid: Fra 2024-01-01 Til 2024-12-31
Eierandel: 100/100

Ovennevnte informasjon er også sendt Skatteetaten.

Årsoppgaven skal kontrolleres og eventuelt rettes mot tema «Bolig og eiendeler» i din skattemelding. Selvstendig næringsdrivende skal selv fylle ut tallene i skattemeldingen.

Boligens formuesverdi fastsettes av Skatteetaten. Eventuelle spørsmål om formuesverdi må rettes direkte til Skatteetaten.

* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet. For andre boligselskaper fastsettes formueverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold direkte mellom boligeier og skattemyndighetene.

Med vennlig hilsen
Hubroveien Borettslag
v/ Nordberg Eiendomsforvaltning AS
Erich Mogensøns vei 12
0594 OSLO

Hubroveiens Borettslag

P r o t o k o l l

År 2025, 5. Mars, kl. 18.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i Hubroveiens Borettslag på Veitvet Skole, Auditoriet.

Styrets leder, Kjell Velde ønsket velkommen.

Til stede var 15 andelseiere. Det ble fremlagt 4 fullmakter. Totalt 19 stemmer.

Innkalling og dagsorden foranlediget ingen kommentarer.

1. Konstituering.

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

Vedtak: Godkjent

2. Styrets årsmelding 2024

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

Vedtak: Godkjent

3. Regnskap 2024

Regnskapet ble gjennomgått av Kjell Velde som redegjorde for de enkelte poster. Revisjonsberetningen ble lest / referert og regnskapet for 2024 ble deretter foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Forslag

1. **Montering av varmepumpe**
   Styrets anbefaling: Styret anbefaler å forkaste forslaget.

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt. Forslaget forkastes.

2. **Omregulering av tørkebåser til sykkelparkering**
   Styrets anbefaling: Styret ser på mulighet og kostnad for å gjøre dette i 2025, men hvis dette ikke går så vedtas det på neste 3 årsplan 2026-2028

Vedtak: Styrets anbefaling enstemmig vedtatt.

6. Driftsbudsjett 2025

Kjell Velde gjennomgikk budsjettforslaget som deretter ble foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

7. Valg.

Styreleder:	Kjell Velde	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Øzdemir Ylmas	Valgt for 2 år
Styremedlem:	Johan Jonhaugen	Ikke på valg
Styremedlem:	Unni Engstad	Ikke på valg
Styremedlem:	Heidi Svendsen	Ikke på valg
Varamedlem:	Per Ørmen	Valgt for 1 år
Varamedlem:	André Bockelie	Valgt for 1 år

Vedtak: Godkjent. Kandidater til valgkomiteen for 2026 etterlyses på hjemmesiden i forkant av neste generalforsamling.

Generalforsamlingen ble hevet kl. 18:30.

Kjell Velde /sign
møteleder

Melanie Kristiansen /sign
referent

Bente Larsplass /sign
protokollvitne

Tone Pedersen /sign
protokollvitne

Vedtekter for Hubroveiens Borettslag

1. RAMMEBESTEMMELSER

1.1 Formål

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

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

1.2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Forholdet til borettslovene

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

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2.1 Andelsverdi

Andelene er på 50 –femti – kroner.

2.2 Andelseiere

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

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

2.3 Sameie av andel

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

2.4 Offentlige andeler

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

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

3. OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNELSE AV NY ANDELSEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

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

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

4. BORETT OG UTLEIE

4.1 Borett

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

4.2 Bruk

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

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av hele boligen

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

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

4.5 Godkjennelse av utleie

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

5. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

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

5.1 Plikt til vedlikehold, reparasjoner og om nødvendig utskifting:

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

5.2 Plikt til vedlikehold:

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

5.3 Våtrom

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

5.4 Insekter og skadedyr

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

5.5 Ventilasjon

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

5.6 Tilfeldig skade

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

5.7 Varsling av skade

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

5.8 Erstatningsansvar

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

6. BORETTSLAGETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

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

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av:

- vinduer, herunder termoruter,
- ytterdører til boligene,

samt reparasjon eller utskifting av:

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

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

6.4 Erstatningsansvar

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

7. ADGANG TIL BOLIGEN

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

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 Mislighold

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

8.2 Pålegg om salg

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

8.3 Fravikelse

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I ANDELEN.

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned.

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

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

9.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

10. RETTSREGISTRERING

10.1 Registrering i grunnboka

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

11. STYRET, OPPGAVER OG VEDTAK

11.1 Styrevalg

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

- Styreleder
- Nestleder
- 3 styremedlemmer
- 3 varamedlemmer

Valg skjer etter innstilling fra valgkomitéen. Benkeforslag er tillatt.

- Styreleder og nestleder velges ved særskilt valg

Funksjonstiden for styremedlemmer er 2 år med alternerende funksjonstid.

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

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

11.2 Styremøter

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

11.3 Styrets oppgaver og vedtak

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

11.4 Krav om godkjennelse fra generalforsamlingen

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

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

11.5 Representasjon og fullmakt

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

12. GENERALFORSAMLINGEN

12.1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget er generalforsamlingen

12.2 Tidspunkt for generalforsamling

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

12.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

12.4 Krav til innkallingens innhold

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

12.5 Saker som skal behandles i ordinær generalforsamling

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

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

12.6 Adgang

Adgang til generalforsamlingen har alle andelseiere og deres partnere, samt forretningsfører og revisor. Andelseier kan møte ved fullmektig.

Forretningsfører og styreleder plikter å være tilstede, eventuelt ved stedfortredere.

12.7 Stemmerett og fullmakt

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

12.8 Møteledelse og protokoll

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

12.9 Vedtak i generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i pkt. **12.5** i disse vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt i innkallingen.

Med de unntak som følger av Borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle vedtak av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

13. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

13.1 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der styremedlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning i generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter Borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

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

13.3 Mindretallsvern

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

14. VEDTEKTSENDRINGER

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

15. IKRAFTTREDELSE

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

Hubroveiens Borettslag

REGLEMENT FOR GARASJE- OG PARKERINGSPLASSER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hubroveiens Borettslag

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

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

STYRET

HUBROVEIENS BORETTSLAG

SØKNAD OM FREMLEIE

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

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

   .....

   Telefon: ..... Mail: ……

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

3. Ansvarlig fremleietaker: .....

4. Årsak til fremleie er : .....

   .....

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

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

7. Leiligheten kan bare nyttes til boligformål.

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

9. Ovenstående er lest, forstått og akseptert.

....
Eier Fremleietaker

Veitvet, den / 20

.....
styrets representant

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

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

HUBROVEIENS BORETTSLAG

15178

3 NOV. 1967

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle bygninger holdes brannforsikret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

    1. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 8/2 - 1963.

RINGNES & SELVAAG

Olav Selvaag
(sign.)

Fester: Hubroveiens Borettslag
Werner Breistein (sign.)
Tore Wathne (sign.)

Even S. Engelstad (sign.)

Rett avskrift bekreftes:
advokat.

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

Avskriftens riktighet bekreftes:

Hubroveiens Borettslag

HUSORDENSREGLER

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

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

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

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Trappeganger

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

Parkering

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

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

Beplantninger

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

Uteområde

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

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

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

Det skal være stille fra kl 21:00

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

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

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

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

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

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

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

RENHOLD

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

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

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

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

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

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

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

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

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

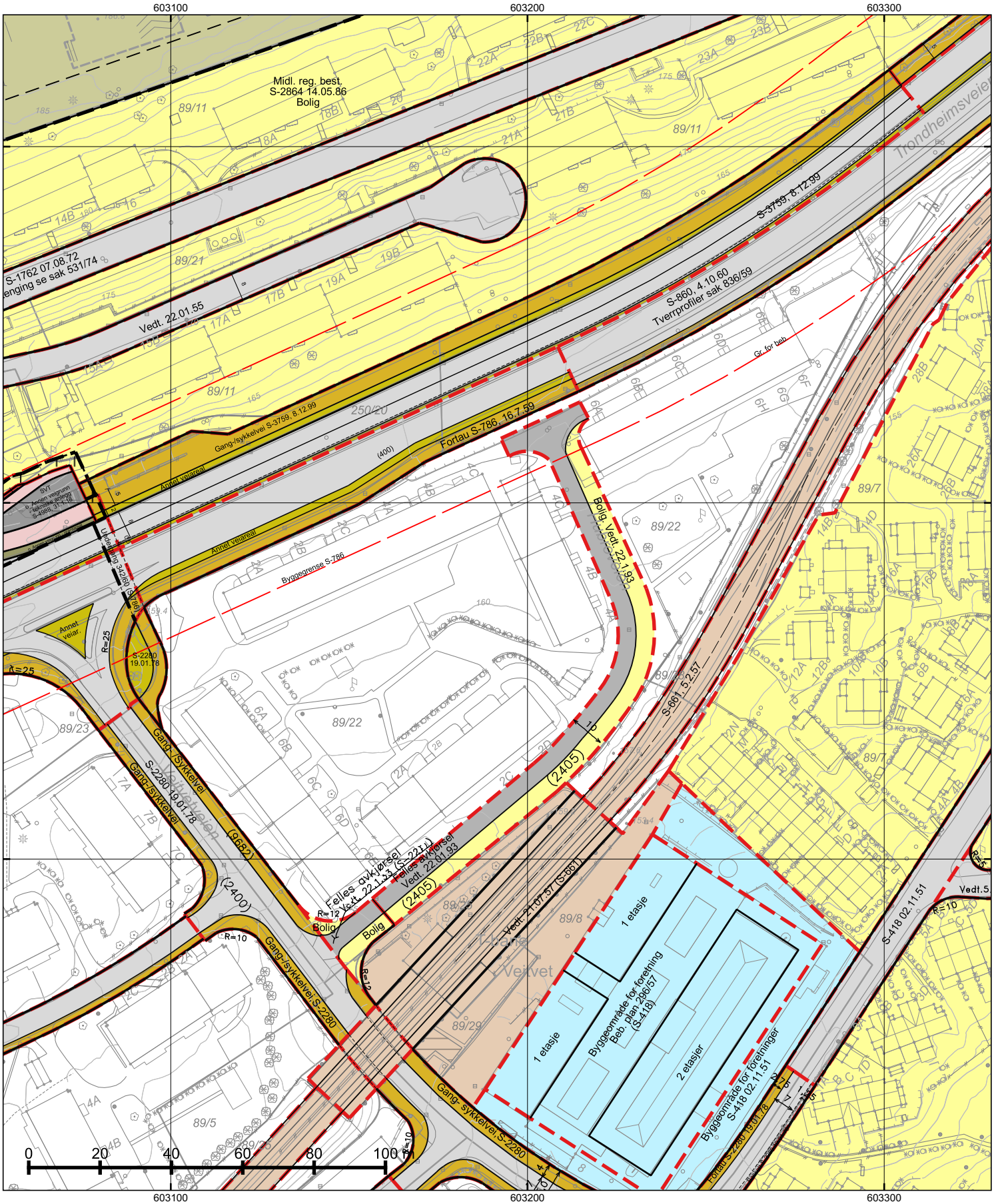
ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

Sist endret etter ekstraordinær generalforsamling 2019.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

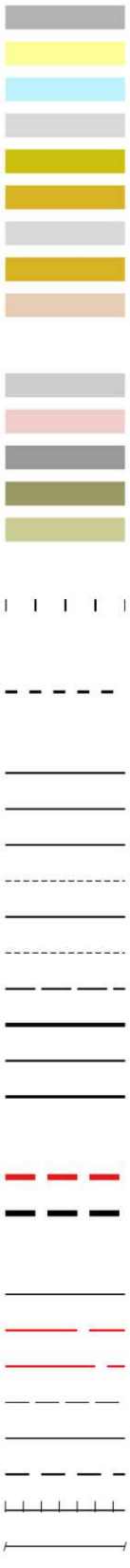
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

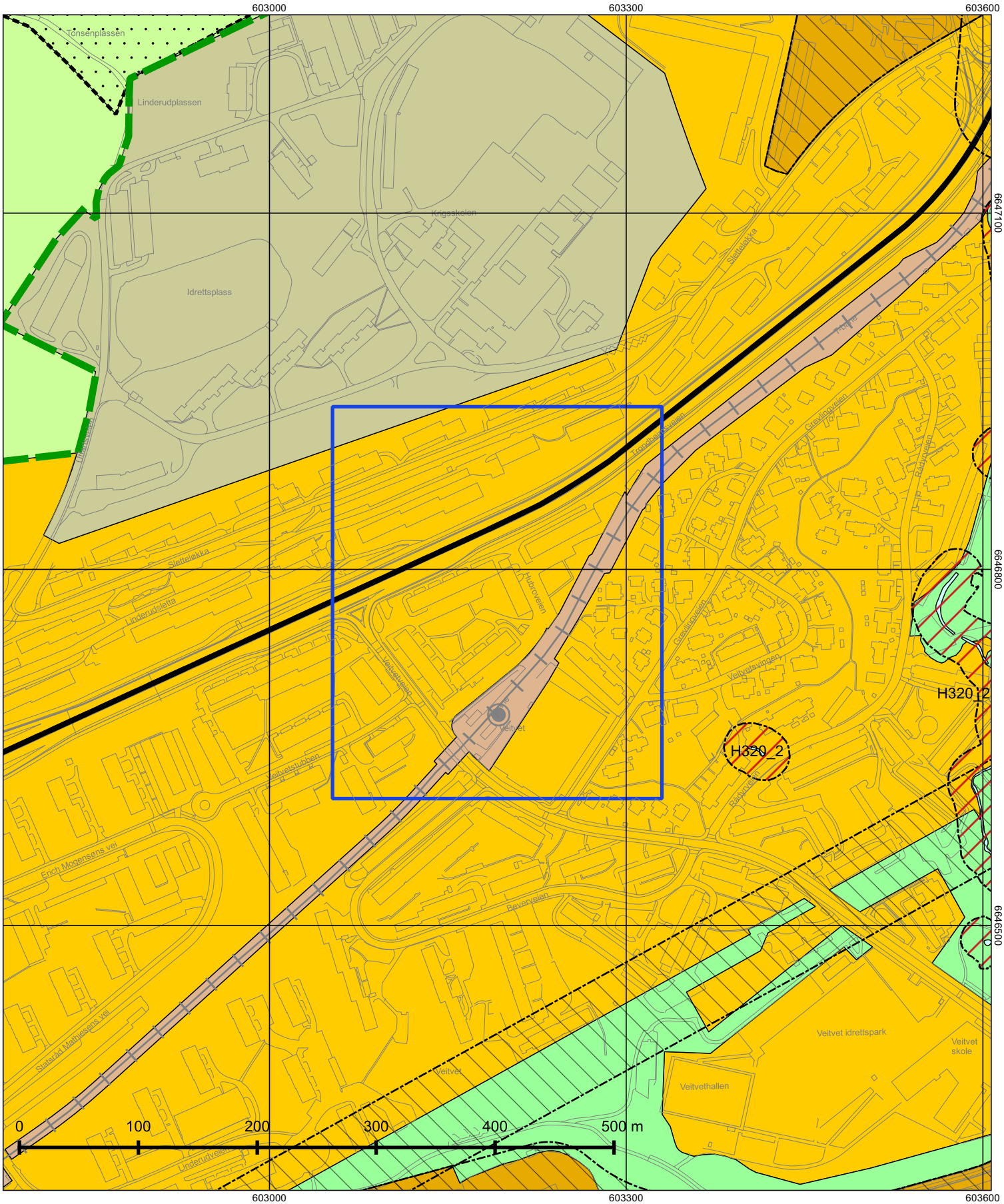
PlottID/Best.nr: 143635/ 86512961
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: HUBROVEIEN 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 89/22

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143635/86512961
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-860

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

S-860 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-786

Endret regulering av Trondheimsveien m.v. fra Brobekkveien til bygrensen.

S-786 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 16.07.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195901473

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 34260, V290976, 30590

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V220193

Hubroveien- Felles avkjørsel og bolig - Bydel 20 Bjerke Plan- og bygningsetatens vedtak om mindre vesentlig endring.

V220193 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 22.01.1993
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199150283
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Deler av planen som forløbig plan.
Knytning(er) mot andre planer: S-2280

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2280

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

S-2280 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
HUBROVEIEN 2A

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512961
8553712

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.89 BNR. 22

Vi viser til bestilling av 20250526 for HUBROVEIEN 2A.

GNR. 89 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.06.1961.

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

18318 m²

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

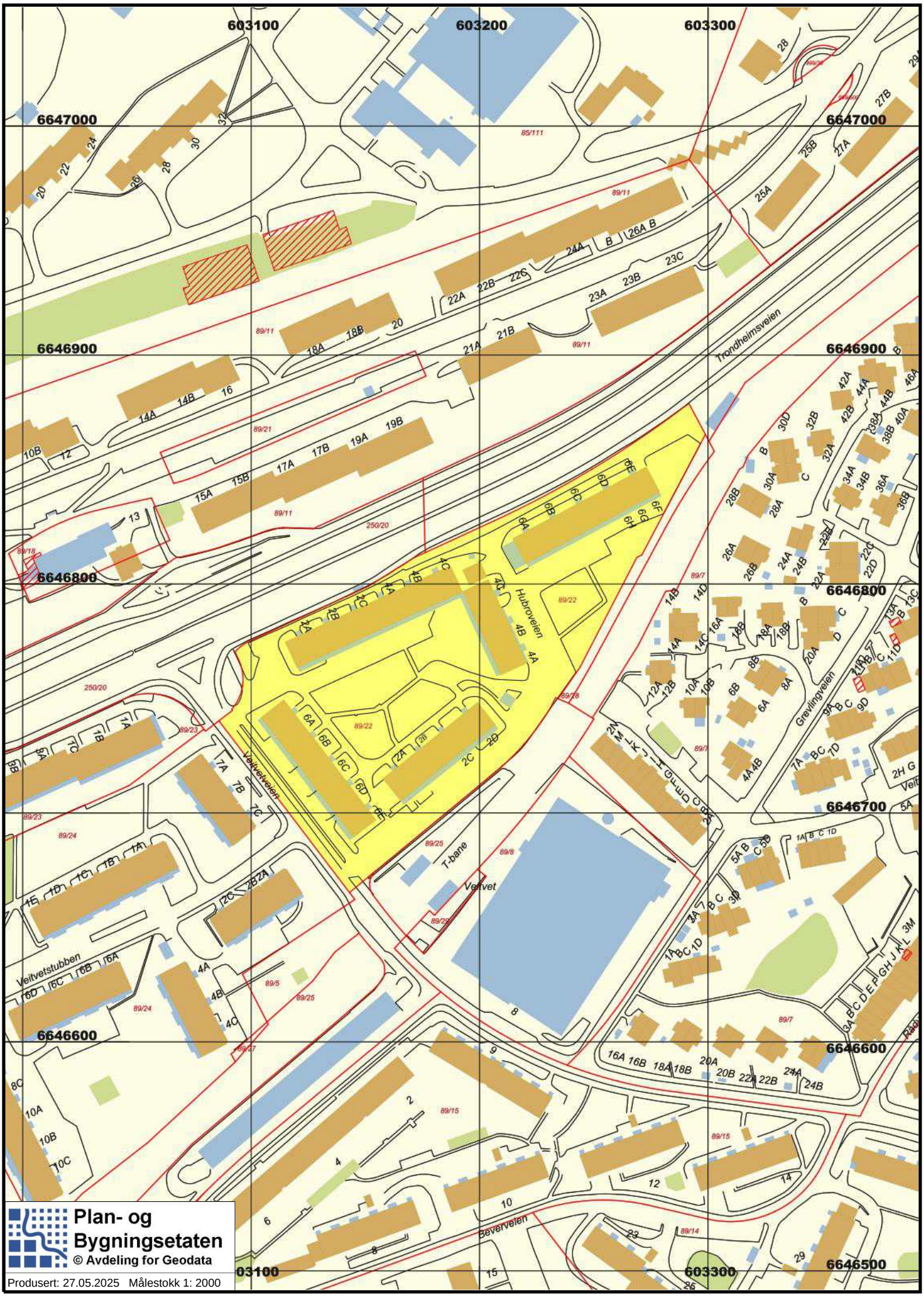
Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III ·41 72 00

/EBA

KOPI

Oslo, den 6/2-1961.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 89, bnr. 5, hus 134, Mubroveien, Veitvedt.

Journalnr.
55/1656

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24/10-1958

Bygningens art
Våningshus (småhusblokk)

Byggherre
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Vindern.

Byggemelder
- sier -

Ansvarshavende
Sivilingeniør Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vindern.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

distr[illegible]ingeniør
H. Stangeland.

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

3000. 10-60. R. A. –

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 — TELEFON 20 22 70

POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, OSLO-DEP. OSLO 1

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 APR 1974

Oslo bygningskontroll
Trondheimsvn. 5

OSLO 1

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
HL/LH	1225/74 D ER/AGJ	10. april 1974

SAMTYKKE TIL BRUK AV LAVELLA FASADEPANEL PÅ EIENDOMMEN HUBROVEIEN 6 A-B-C-D-E, GNR. 89, BNR. 5, OSLO KOMMUNE
Brev av 28. mars 1974 til Statens branninspeksjon.

I henhold til uttalelse av 2. april 1974 fra Statens
./. branninspeksjon, vedlagt i gjenpart, vil departementet ikke motsette seg at det nyttes Lavella fasadepanel som ytterkledning på ovennevnte hus, begrenset til langfasaden mot Trondheimsveien, jfr. byggeforskriftenes kap. 55:42411. Videre må de krav som eventuelt stilles av kommunen etterkommes.

Gjenpart av dette brev er sendt Oslo Mørtelverk.

./ Mottatte dokumenter følger vedlagt.

Etter fullmakt

Johan L. Ditlefsen

Arne K. Stokke

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

Approbasjon.

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
89/1, Hubroveien 6 A-B-C-D-E.	73/1962	2
Arbeidets art: Fasadekledning.	Innlevert: 13.6.73	
Bygningens art:		
Byggherre: Hubroveiens Boligbyggelag, Hubrovn. 2 F, Oslo 5.		
Byggemelder: A/S Oslo Mörtelverk, Drammensveien 200, Oslo 2.		

Dato 22. mai 1974. HL/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til Statens Branninspeksjons og Kommunal-og arbeidsdepartementets uttalelser av henholdsvis 2.4.- og 10.4.74, kfr. vedlagte kopier. Bygningskontrollen henholder seg hertil.

Approbasjonen omfatter kun fasadesiden mot Trondheimsveien.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

2 stk. korrigerte fasadetegninger hvor kledningen er inntegnet, må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

H. Larsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Si 8.7

Hausmannsgatens Snekkerverksted A/S
Hausmannsgt. 6,

OSLO 1

7. desember 1977.

ingeniör Hansen.

KLH/BH 73/1962

Gnr. 89, bnr. 5, Hubroveien 6 ABCDE.
Fasadekledning.
Byggherre: Hubroveiens Boligbyggelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 3 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

For bygningssjefen

K.L. Hansen

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT
KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 – TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, OSLO-DEP. OSLO 1

Kommuneingeniøren i Marker

1870 ØRJE

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
	886/73 D ER/AN	14.mai 1973

MARKER KOMMUNE - UTVENDIG KLEDNING MED LAVELLA PLASTPANEL PÅ ØRJE BARNESKOLE.

Brev av 15.januar 1973 til Statens branninspeksjon.

På vilkår som nevnt i pkt.A i midlertidige forskrifter av 2.april 1973 om bruk av brennbare kledninger og brennbare isolasjonsmaterialer i bygninger er det ikke noe til hinder for at Ørje barneskole kles utvednig med Lavella plastpanel.

./. Et avtrykk av departementets rundskriv vedlegges.

Uttalelsen er gitt etter samråd med Statens branninspeksjon.

Etter fullmakt

Johan L.Ditlefsen

Erling Kr.Reed

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadekledning.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hubroveien 6 ABCDE.	Gnr. 89. bnr. 5.	73/1962.

Byggherre

Hubrovsien Boligbyggelag
Hubroveien 2 F

OSLO 5

GA/RJ

Ansvarshavende

Siv.ing. Arve Syverud
Lilleakerveien 32

OSLO 2

Dato
1. februar 1978

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

For bygningssjefen

xxxxxxxxxxx
Kr. Andersen.
Overingeniør.

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

SM. C-16. ANSVORB.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebagate 19[III] *1150 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
89/22 Hubroveien 6	76/2934	1-
Arbeidets art: Utskifting av vinduer	Innlevert: 4.10.76	
Bygningens art:		
Byggherre: Hubroveiens Borettslag, Hubroveien 6 E, Oslo 5		
Anmelder: Hausmannsgt. Snekkerverksted A/S, Hausmannsgt. 6, Oslo 1		

Oslo den, 26. oktober 1976 KLH/LH

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det forutsettes at alle vinduer av samme type i fasaden skiftes samtidig.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.
- [ ] L.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. Gjerstad
bem.

K. L. Hansen

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Hausmannsgatens Snekkerverksted A/S
Hausmannsgt. 6

OSLO 1

7. september 1977.

Ingeniör Hansen.

KLH/BH 76/2934

Gnr. 89, bnr. 22, Hubroveien 6.
Utskifting av vinduer.
Byggherre: Hubroveiens Borettslag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 2-3 samt brev av 1.7.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Det vises til helserådets uttalelse av 26.8.77, gjenpart vedlegges.

Ansvarsrettssöknaden vil bli besvart direkte av vår kontrollavdeling.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

K.L. Hansen

Hausmannsgatens Snekkerverksted A/S
Hausmannsgatens 6

OSLO 1

7. desember 1977.

Ingeniör Hansen.

KLH/BH 76/2934

Gnr.89, gnr. 22, Hubroveien 6.
Utskifting av vinduer.
Byggherre: Hubroveiens Borettslag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 4 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 2 utgår og må makuleres.

For bygningssjefen

K.L. Hansen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe
Hubroveien 6	Gnr.89,bnr.22	76/2934

Byggherre

Hubroveiens Borettslag
Hubroveien 6 E

OSLO 5

KV/LJ

Ansvarshavende

Tømmermester Arne Olafsen
Rødarveien 68

OSLO 11

Dato 30. november 1979

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SKI. C-16. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	89/22 Hubroveien 6	Journalnr.	84/2705
Arbeidets og bygningens art	Påbygg balkonger	Innlevert	28.6.84
Byggherre	Hubroveien Borettslag, Hubrovn. 2, 0595 Oslo 5		
Anmelder	Ing. Truls Eidsvold A/S, Bogstadvn. 23, 0355 Oslo 3		

BE/RJ

Oslo, den 17. september 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 30.8.84 på kartet og til brannvesenets ekspedisjon av 23.8.84.
Kfr. vedlagte gjenparter.
De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner.

Da skillevegger av tre ikke kan godkjennes, må ny byggebeskrivelse innsendes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Erling Bakke
Overarkitekt

Britt Eikholt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Påbygg balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Hubroveien 6	Gnr.89,bnr.22	84/2705

Byggherre

Hubroveien Borettslag
Hubroveien 2

0595 OSLO 5

Ansvarshavende

Tømmerm. Tor Fasteng
c/o RAgnar Evensen A/S
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO 1

KV/1.

Dato
25.9.1985

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

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

Kontrollen har derved ikke kunnet utøves.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

Knut Vollene

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

Skl. C-16 A: DVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

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

Dato: 29 JUN 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199907621-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kjell Stølan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUBROVEIEN 6	Eiendom:	89/27
Tiltakshaver:	Hubroveien Borettslag v/Kjell Ove Hansen	Adresse:	Hubroveien 4A, 0595 OSLO
Søker:	ArkiForum AS	Adresse:	Postboks 2313 Solli, 0201 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Kjell Stølan
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Access Vital AS
Postboks 430
2303 HAMAR
access@access-gruppen.no

Dato: 29012010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913537-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: May Holm | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HUBROVEIEN 6D	Eiendom:	89/22
Tiltakshaver:	Trygve Erling Hansen	Adresse:	Hubroveien 6 D, 0595 OSLO
Søker:	Access Vital AS	Adresse:	Postboks 430, 2303 HAMAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - HUBROVEIEN 6 D

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med 30.11.2009.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

May Holm - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Trygve Erling Hansen, Hubroveien 6 D, 0595 OSLO

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

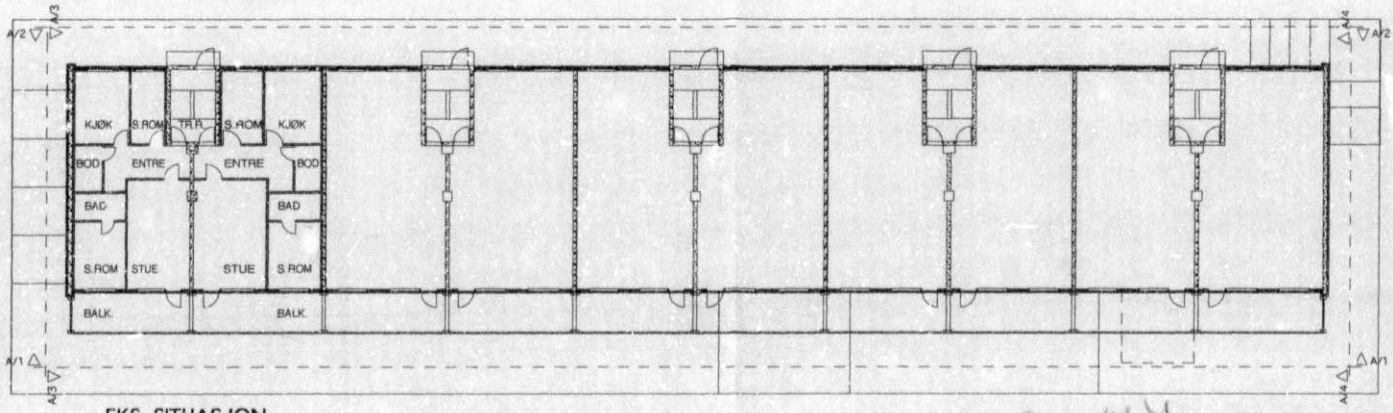
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr.	9907621
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

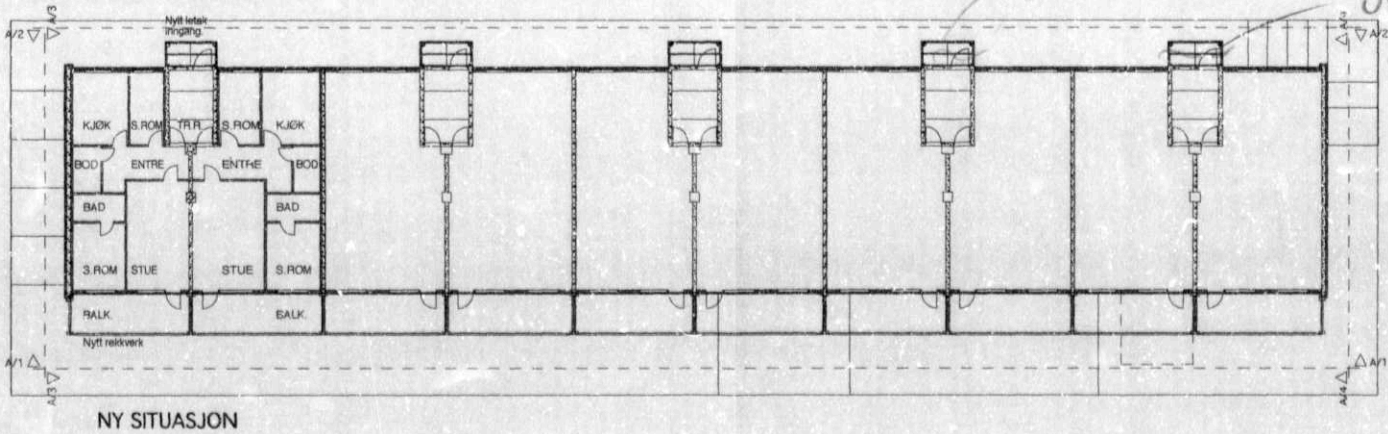
1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9	10/	24		39		54		69		84		99							
10	7/m	25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



EKS. SITUASJON



NY SITUASJON

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

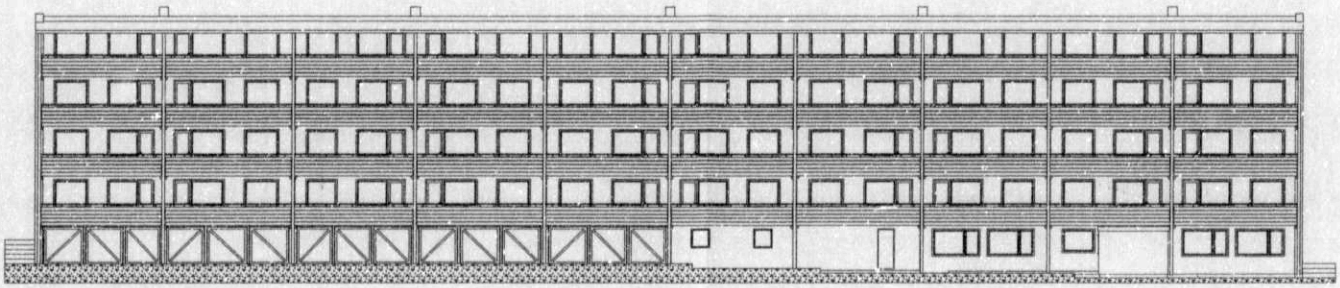
HUBROVEIEN BORETTSLAG
HUBROVEIEN 6

PLANER TYPISK ETASJE
M.1:200

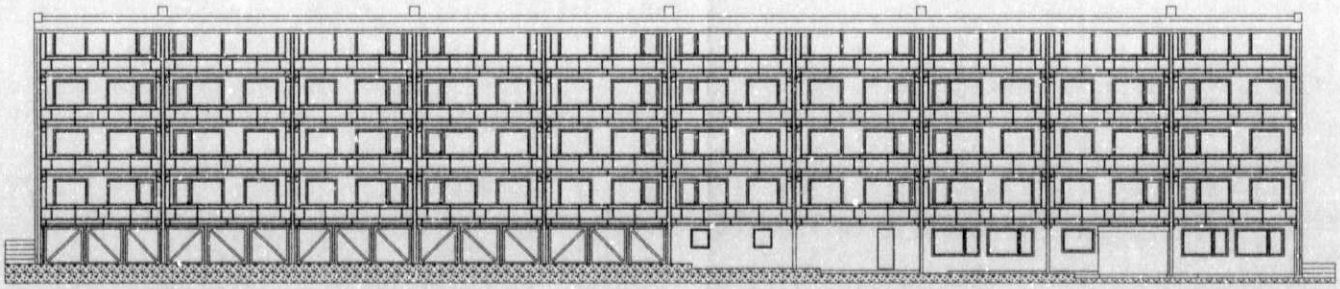
1

502-061A

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



EKS. BALKONGREKKVERK



NYE BALKONGREKKVERK

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

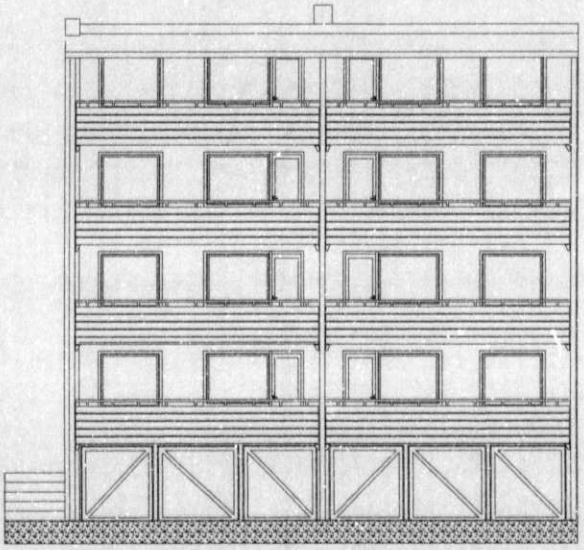
HUBROVEIEN BORETTSLAG
HUBROVEIEN 6

FASADER SYD
MOT FELLESAREAL M.1:200

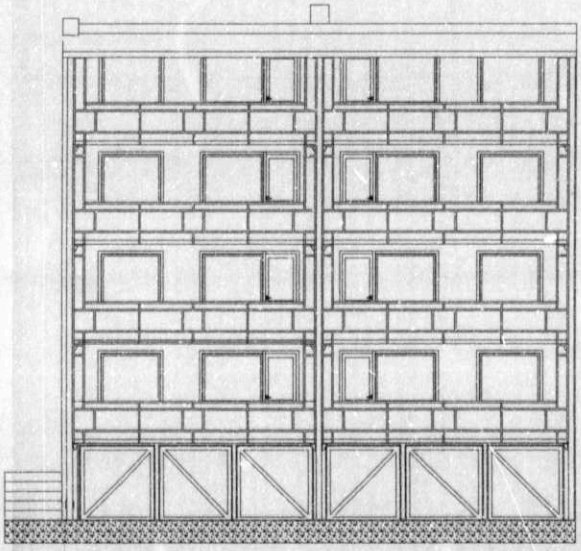
502-062A

3

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



EKS. BALKONGREKKVERK



NYE BALKONGREKKVERK

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

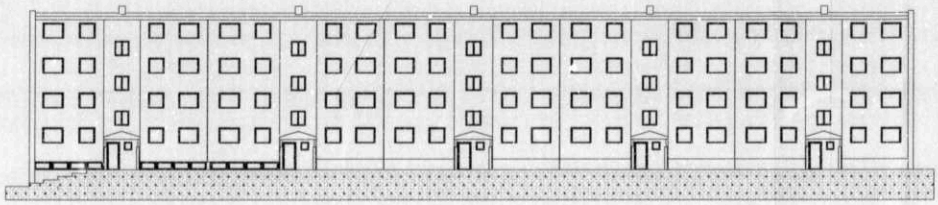
6

HUBROVEIEN BORETTSLAG
VEITVEDTVEIEN 2-4-6
HUBROVEIEN 2-4-6

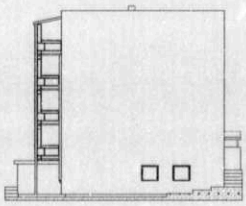
502-012A

FASADER SYD OG VEST
M.1:100

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

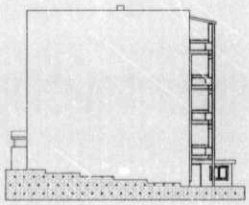


FASADE NORD 1:200



FASADE ØST 1:200

TEGNINGEN ER NEDFOTOGRAFERT-24X

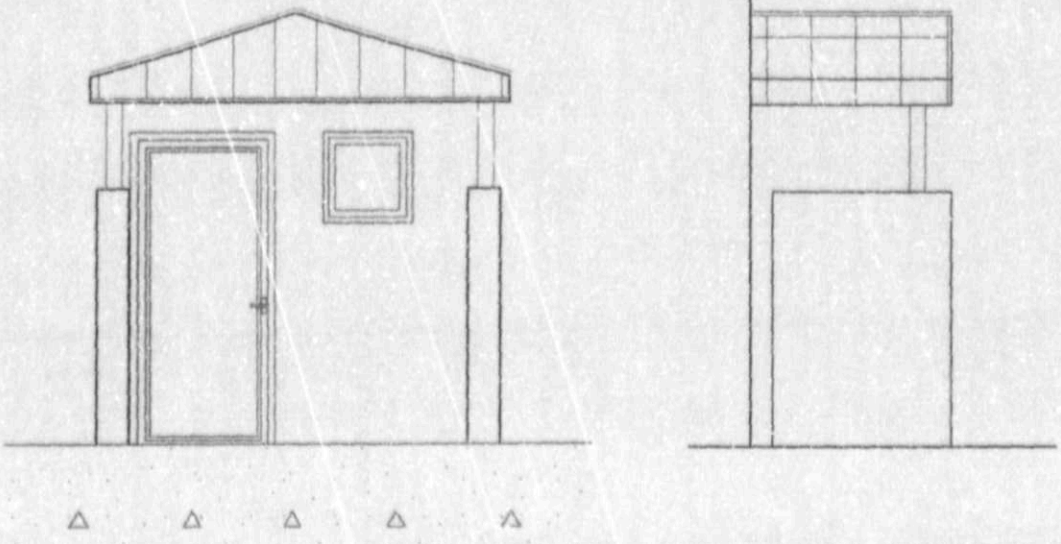


FASADE VEST 1:200

9

Revisjoner	Dato	Sign.	Antall Rev.	Indeks
HUBROVEIEN BORETTSLAG HUBROVEIEN 6			Dato:	06.07.00
			Sak:	20180
FASADER NYE INNGANGSPARTIER			Tegnet:	okb
			Sign.:	FRILLING
			Godkj.:	
ArkiForum			Tegn.nr.:	A-H6-010
			Rev.:	

Hansteens gate 5
Postboks 7313
0201 Oslo
Telefon 23 13 19 20
Telefax 22 56 22 10



TYPISK INNGANG 1:50

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

10

Revisjoner	Dato	Sign	Antall Rev.	Indeks
HUBROVEIEN BORETTSLAG			Dato:	06.07.00
			Sak:	20180
FASADER NYE INNGANGSPARTIER			Tegnet	okb
			Sign.:	
			Godkj.	

ArkiForum

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

Tegn.nr.: A0-00-100

Rev.:

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

Adresse(r):

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

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

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

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

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

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

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

Gateadresse:	Hubroveien 6 A

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Registreringsenhet:

Statens Kartverk

Oppdatert per:26.05.2025 kl. 18.34

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

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

Rettighetshavere til festerett

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

Hubroveien Borettslag
ORG.NR: 848 739 812

PENGEHEFTELSER

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

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

Heftelser i eiendomsrett:

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

Heftelser i festerett:

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

SERVITUTTER

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

Ingen servitutter registrert.

GRUNNDATA

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

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 848739812 Andelsnr.: 103

Hubroveien Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 20.05.2025 kl. 13.14

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

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/2272610-1/200
21.11.2024 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Annet

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2024/2297098-1/200
27.11.2024 16:17

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 4 660 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/10694-2/201	REGISTRERING AV
25.10.2006	BORETTSLAGSANDEL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

HUBROVEIENS BORETTSLAG

15178

3 NOV 1967

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alle bygninger holdes brannforsikret.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Omkostninger: Festeren bærer alle med nærværende kontrakt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, den 8/2 - 1963.

RINGNES & SELVAAG
Olav Selvaag
(sign.)

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

Rett avskrift bekreftes:
advokat.

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

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

815/21

16 JAN. 1967

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Gnr. bnr.

Kart: Prt.koll side 40

Tekst » ø 65 »

J.-nr. 1189/64.

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

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

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

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

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

Kartvitne var M. Breder.

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

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

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

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

Grensebeskrivelse:

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

Grensene måler i meter:

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

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

Arealet er 3577.- kvadratmeter.

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

Arealet er 2986.- kvadratmeter.

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

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

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

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

40

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

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

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

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

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

Forretningen sluttet den 19. desember 1966.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen

A. Bleken.

A. Sandstrøm.

M. Breder.

A. Karlsrud.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS
PB 29 KJELSÅS
0411 OSLO

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

Dato
27.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

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

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

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

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

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

15 JUNI 1961
7314

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side

Tekst » ø 49 » 43

J.-nr. 1246-1959/60.

MÅLEBREV

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

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 5.

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

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

Kartvitne var Ola Bakken.

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

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

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

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

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble målt i samsvar med byplankontorets godkjente plan.

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

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

matr.nr.: gårdsnr. 89, bruksnr. 22.

Forretningen sluttet den 2. juni 1961.

Chr. Christensen.

Karsten Ødbehr.

Ola Bakken.

Tore Leland.

Det attesteres at teksten er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Tore Leland

Skatteetaten

Dato
27.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Grefsenkollveien 12 C H0415
0490 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 848 739 812 Andelsnr 103

Eiendommens adresse:

Hubroveien 6D, 0595 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 296 232
Som sekundærbolig:	kr 5 184 927

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hubroveien 6D

Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	3 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veitvet	4 min
Kiwi Veitvet	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	4 min
Vitusapotek Veitvet	4 min
Linderud Vinmonopol	10 min

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	6 min
Veitvet idrettsanlegg	9 min
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	10 min

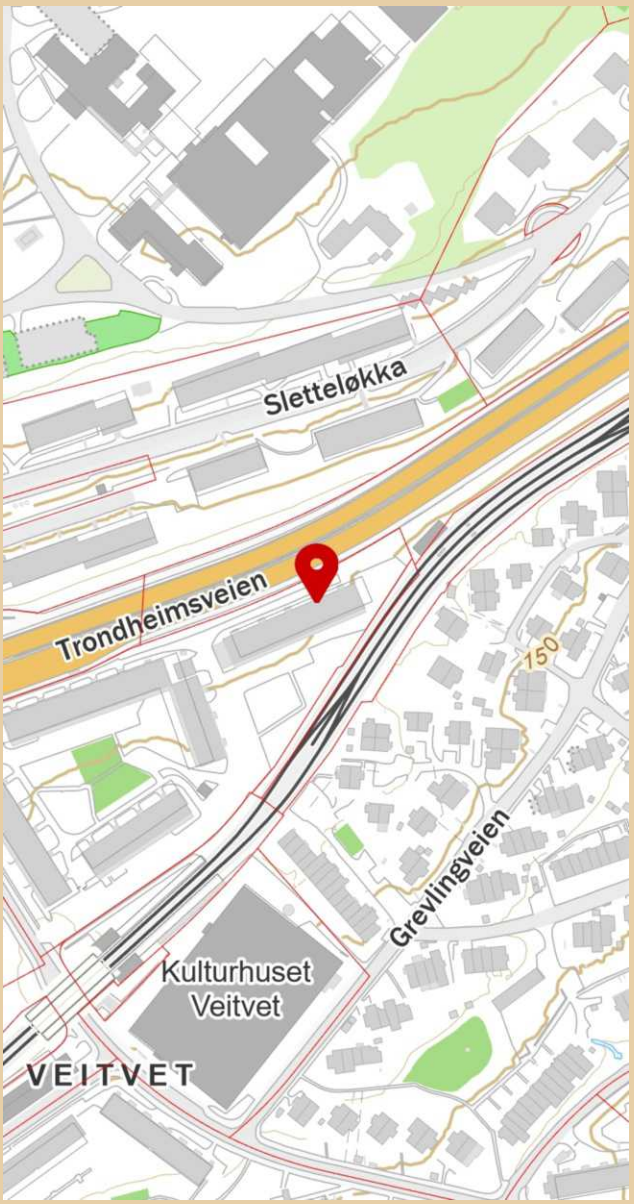
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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 2025

Hubroveien 6D

Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	3 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Linderud	9 min
Linderud senter, Oslo	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

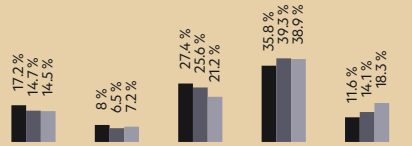
BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veitvet	4 min
Kiwi Veitvet	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Veitvet	1 256	550
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	6 min
Veitvet idrettsanlegg	9 min
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	10 min

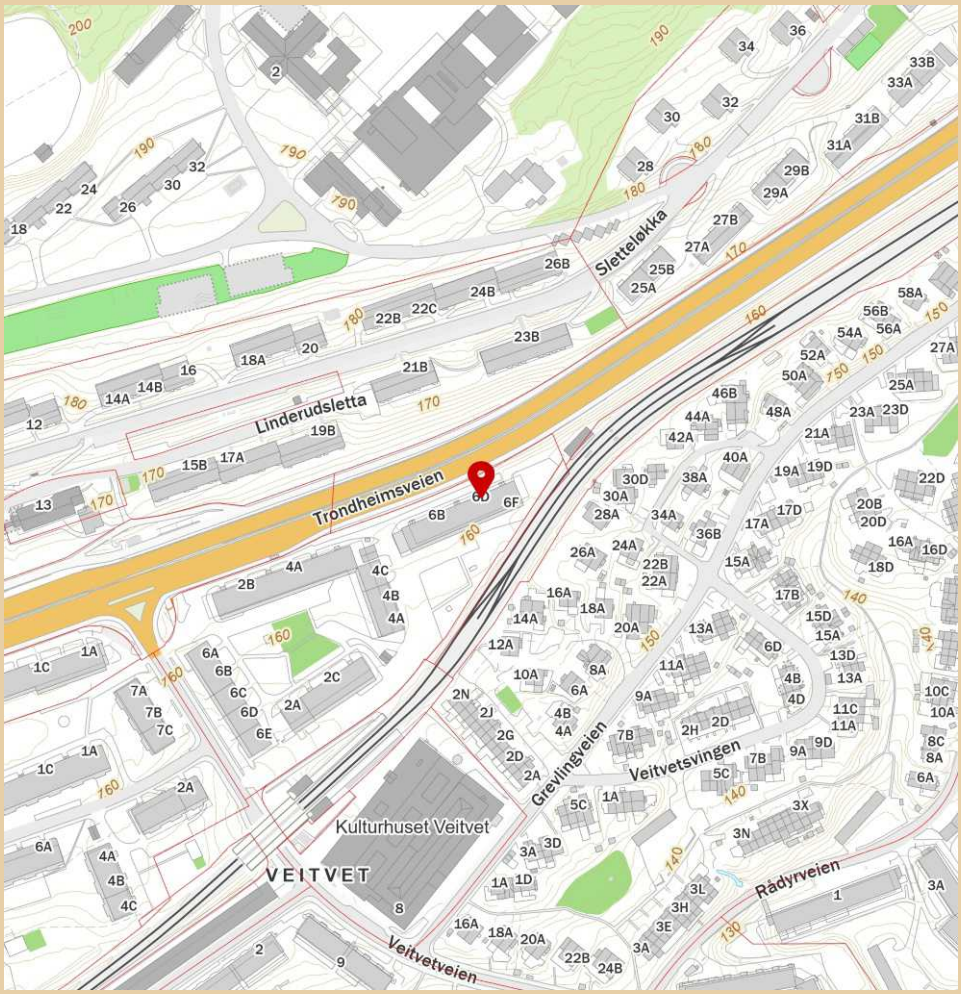
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Hubroveien 6D

Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Veitvet skole (1-10 kl.) 623 elever, 34 klasser	10 min 0.9 km
Linderud skole (1-10 kl.) 395 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 538 elever, 26 klasser	21 min 1.6 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	3 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	12 min 1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 5.6 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Veitvet på Trondheimsveien Totalt 9 ulike linjer	4 min 0.3 km
Veitvet Linje 4, 5	4 min 0.3 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min 3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 10.1 km
Oslo Gardermoen	32 min

BARNEHAGER

Bever'n barnehage (3-5 år) 20 barn	7 min 0.6 km
Skrubbelund barnehage (1-5 år) 72 barn	8 min 0.7 km
Linderud Gård barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Veitvet	4 min
Kiwi Veitvet	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Veitvet Senteret	4 min
Vitusapotek Veitvet	4 min
Linderud Vinmonopol	10 min

SPORT

Sletteløkka kunstgressbane	6 min
Veitvet idrettsanlegg	9 min
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	10 min

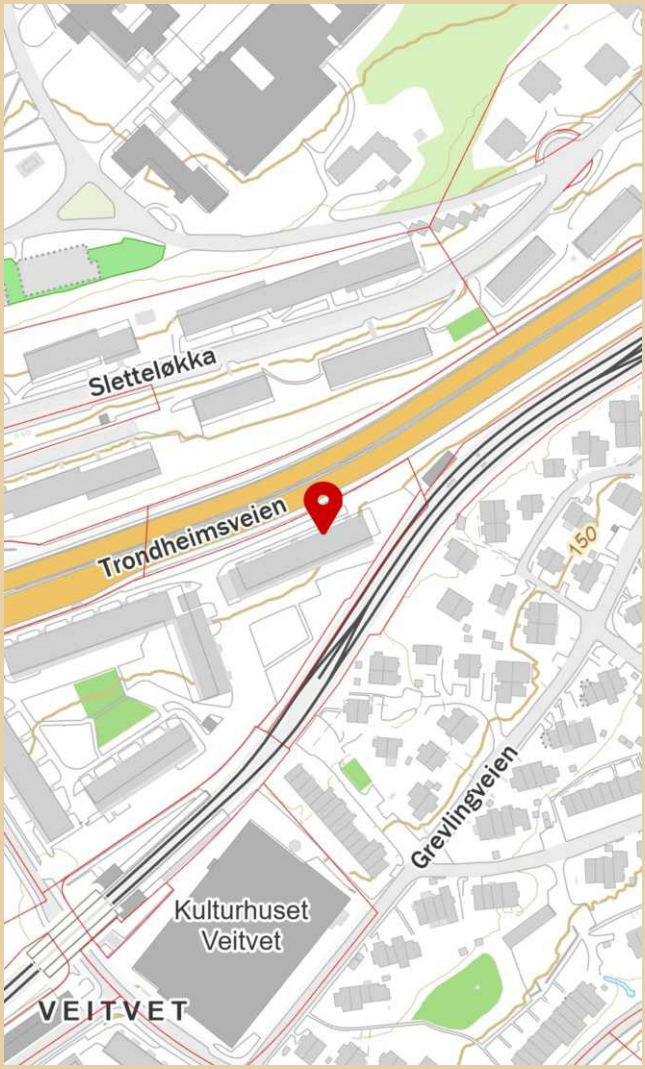
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Hubroveien 6 D, 0595 Oslo
Gnr. 89, Bnr. 22, andelsnr. 103 i HUBROVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251024

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Oscar Halsen

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

E-post: oscar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
