

UTSIKTSLEILIGHET PÅ VEITVET

Hubroveien 6B

Velkommen til
din nye bolig





Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 500 000,-

OMKOSTNINGER
10 390,-

TOTALPRIS
5 548 326,-

FELLESKOSTNADER
4 070,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 37 936,-

FELLESFORMUE
1 149,-

BRA-I/BRA TOTAL
69/74 kvm

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

EIEFORM
Borettslag

ANTALL SOVEROM
3

ETASJE
2

BYGGEÅR
1957

ENERGIMERKING
D - Gul

TOMTEAREAL
18308 m² (eiet)

Din megler



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811



Deres nye hjem?

Velkommen til Hubroveien 6B,

Her får dere en lekker 4-roms leilighet i et rolig og attraktivt nabolag. Planløsningen er gjennomgående med god soneinndeling og fine lysinnslipp fra begge sider. Leiligheten gjennomgikk en omfattende totaloppussing i 2021, inkludert nytt, utvidet bad, nytt kjøkken, nye gulv og alle overflater ble pusset opp.

Varme vår- og sommerdager kan nytes på en stor, solrik balkong med fritt og luftig utsyn.

- Høy standard med lekre detaljer og moderne løsninger
- Stort og eksklusivt badrom fra 2021
- Nytt el- og røranlegg fra 2021
- Lekker kjøkken i åpen løsning fra samme år
- Laminatgulv i fiskebeinsmønster
- Moderne vedovn på stuen
- Tre gode soverom
- To kjellerboder på totalt ca. 5 kvm
- Borettslaget har utleie av garasje- og parkeringsplasser
- Ingen dokumentavgift og ingen forkjøpsrett























SOLRIK BALKONG







Plantegning



HUBROVEIEN 6B

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

10 390,00 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

5 501 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

5 510 390,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 548 326

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 070,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Vaktmester og vedlikehold av uteområder, renhold og strøm i fellesarealer, forsikring av bygningene, kommunale avgifter (vann, avløp og renovasjon), teknisk infrastruktur som fibernett mm.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 37 936

Lånebetingelser fellesgjeld:

Lånebeløp kr 6.807.899,00

Låneform Annuitet

Rente fra 22.10.2025 5,250 %

Eff. rente 22.10.2025 5,390 %

Renteberegning Etterskudd

Løpetid 17 år

Innfrielsesdato 30.09.2042

Første forfall 30.10.2025

Terminlengde 1 mnd

Sikringsordning

Det er ikke sikringsfond i borettslaget.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostander knyttet til strøm, innboforsikring, abonnementer og diverse.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 1 149

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 282 934(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 5 131 734(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og veletablert boligområde på Veitvet. Her bor dere med nærhet til skoler, barnehager, kollektivtransport, og et godt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Det er få minutters gange til Veitvet senter med bl.a matbutikk, post, bank, apotek, lege, tannlege og treningssenter.

T-bane i tilknytning til Veitvet senter, kun ca. 300 meter gange fra boligen. Reisetid med T-bane til sentrum er ca. 15 minutter. Bussforbindelse både i Veitvetveien og Trondheimsveien.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gangavstand til både skoler og barnehager. Veitvet barne- og ungdomsskole ligger kun få minutters gange fra boligen. Det er masse av fritidsaktiviteter i nærområdet slik som bowlinghall, Veitvethallen, idrettsanlegg, Veitvet ungdomssenter, kulturhus med aktiviteter for ungdom og Veitvetparken. I tillegg er det kort vei til Lillomarka med skitrekk, lysløyper, turveier og badevann som innbyr til et rikt tur- og friluftsliv.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten, men det leies ut plasser både ute- og innendørs. Utleie etter ansiennitet, regnet fra søknadens ankomst til vaktmester.

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. 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.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 18308 m²

Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.

Eiendommen er beliggende på festet tomt. Tomten er festet fra Kirkedepartementet med festestart 01.01.1952 og en festetid på 99 år. Festekontrakten reguleres hvert 20. år.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 06.02.1961. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Leiligheten er bygget om, ved at kjøkken er flyttet ut i del av stue og baderom er utvidet.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i egen sone, tre soverom og baderom. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 3,8m² og 1,45m².

Areal

BRA - i: 69 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 74 m²

TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² to kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 69 m² entré, stue med kjøkken, tre soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

13 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og

opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Standard

Velkommen hjem!

Inngangspartiet byr på en innbydende og stilren entré som setter tonen for resten av leiligheten. Fliser på gulvet gjør entréen lettstelt, mens skyvedørsgarderoben gir rikelig med plass til yttertøy og sko.

Oppholdsrommet fremstår romslig og velutnyttet med naturlig inndeling mellom stue- og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skyvedøren gir fin kontakt med balkongen. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet oppleves som innbydende og lett å møblere. På gulvet er det lagt en lekker laminat i fiskebeinsmønster. Kjøkkenet er stilrent og praktisk plassert i tilknytning til oppholdsrommet, med gode arbeidsflater og rikelig med

skapplass.

Badet er romslig og stilrent, med store fliser på vegger og gulv som gir et eksklusivt preg. Dusjsonen er adskilt med glassvegger og dobbel takdusj. Videre er det lekker baderomsinnredning med god oppbevaringsplass, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin, samt behagelig belysning som gir et helhetlig og funksjonelt bad.

Hovedsoverommet er lyst og romslig, med god plass til dobbeltseng og nattbord. Store vindusflater gir fint lysinnslipp, og skyvedørsgarderoben sørger for rikelig med oppbevaringsplass.

Soverom II - et lyst og funksjonelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har vindu som gir godt med dagslys og plass til både seng og skrivepult.

Det tredje soverommet gir boligen ekstra fleksibilitet og kan enkelt benyttes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Sammen med de øvrige soverommene bidrar dette til et funksjonelt hjem med mange bruksmuligheter, tilpasset ulike livsfaser.

Den romslige, sydøstvendte balkongen byr på gode solforhold og en åpen, luftig følelse. Her er det rikelig med plass til både sittegruppe, planter og hyggelige soner, perfekt for morgenkaffen, rolige ettermiddager og sosiale sammenkomster i fine omgivelser. Balkongen oppleves som en naturlig forlengelse av stuen og gir et ekstra uterom store deler av året.

Innbo og løsøre: Alt av integrerte hvitevarer medfølger salget. Garderobeskap på soverom 1, éntremøbel og vitrineskap/oppbevaring gang medfølger også boligen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Rør arbeider og membran, utført av Røa Rør AS, Moen Fliseservice.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Det var i 2025 spyling av soilrør i regi av boretslaget.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Utført elektrisk arbeid av Lysteknikk.

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

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

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Det er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassene som styret drifter.

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)? Ja, jeg er faglært i tømrerfaget og har derfor gjort mye av dette selv.

Moderniseringer og påkostninger: Leiligheten ble pusset opp i 2021 med at baderom ble revet, utvidet og bygd opp igjen, kjøkken ble montert i del av stue og opprinnelig kjøkken ble innredet som et ekstra soverom. I tillegg ble alle overflater pusset opp.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Dører
Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Forventet brukstid for soilrør er ca. 50 år.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Kun naturlig ventilasjon av bad og kullfilterventilator på kjøkken.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Bereder montert i kjøkkenskap og ikke tilgjengelig for kontroll.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Ingen ventilasjon bortsett fra kullfilterventilator.

Byggemåte

Vinduer
Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Lydisolering mot Trondheimsvegen.

Dører
Entredør i B30 og dB35 kvalitet.
Skyvebalkongdør i malt tre og to lags isolerglass.

Balkongen
Adkomst til sydvendt balkong på 12,5m² fra stue.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen,

Øvrig informasjon

Adresse

Hubroveien 6B, 0595 OSLO

Gnr. 89, bnr. 22, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 156 i Hubroveiens Borettslag med orgnr. 848739812

Selger

Henrik Ernest Hansen

Borettslag

Hubroveiens Borettslag

Organisasjonsnummer: 848739812

Andelsnummer: 156

Borettslaget består av 187 leiligheter på følgende adresser:
Hubroveien 2-4-6 og Veitvetveien 2-4-6

Vaktmester i borettslaget er Tonny Alvad.

Plan for fremtidig vedlikehold
Styret fikk på generalforsamlingen i 2022 godkjenning for sin 3 årsplan for perioden mars 2022- mars 2025 på vedlikehold og oppgradering. På grunn av liten økonomisk handlefrihet dette året, velger styret å komme med ny 3 årsplan på generalforsamling 2026 og ikke i 2025. Generalforsamling for 2026 antas å være våren 2026.

Forretningsfører: Nordberg Eiendomsforvaltning AS

Borettslagets forsikringsselskap: Fremtind

Polisenummer fellesforsikring: 20777050

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

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4. Bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i prospektet.

Energimerke

Energikarakter: D

Energifarge: Gul

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte. Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner eller lignende, samt vedovn på stuen.
I tillegg er det gulvvarme på badet.

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 500-700 kr per mnd.

Tinglyste heftelser

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler borettslaget. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende

bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og

budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for

kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Marthe Holt Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig | Meglerkoordinator
marthe.holt.jensen@emera.no
Tlf: 906 33 227

Ansvarlig megler

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

15.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

HUBROVEIEN 6B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02250212	
Selger 1 navn	
Henrik Ernest Hansen	
Gateadresse	
Hubroveien 6B	
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	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
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

Initialer selger: HEH

Document reference: 02250212

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rør arbeider og membran.

Arbeid utført av

Røa Rør AS, Moen Fliseservice

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Moen Fliseservice

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun til sameiet

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

Det var i 2025 spyling av soilrør i regi av boretslaget.

Arbeid utført av

Spyling av rør

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Utført elektrisk arbeid

Arbeid utført av

Lysteknikk

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

Beskrivelse

Legges ved som dokument.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er mulighet for lading av elbil på parkeringsplassene som styret drifter.

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

Beskrivelse

Jeg er faglært i tømrerfaget og har derfor gjort mye av dette selv.

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kun rapport som utarbeides av taksmann ved salg av bolig.

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

Initialer selger: HEH

3

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 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.

Initialer selger: HEH

4

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Ernest Hansen	ec15e0e580ab7153b4cbb 95619700e0913779711	14.01.2026 09:23:42 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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/developper>

Document reference: 02250212

Tilstandsrapport

- Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter
- Hubroveien 6 B, 0595 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 89, bnr. 22
- # Andelsnummer 156

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 05.01.2026 Rapportdato: 17.01.2026 Oppdragsnr.: 15467-2947 Referansenummer: FR1574

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF Sertifisert Takstingeniør: Jan Berby Vår ref: Deres ref; 02250212 Hubroveien 6 B



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.

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig



Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095



Oppdragsnr.: 15467-2947

Befaringsdato: 05.01.2026

Side: 2 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- 

Tiltak under kr 20 000
- 

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- 

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- 

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt godt drevet og vedlikeholdt borettslag med bygningsmasse oppført på 1950 tallet med datidens materialvalg, byggemåter og forskrifter. Vedlikeholdet på bygningene er rimelig bra, bygningenes alder tatt i betraktning. Leiligheten er en gjennomgående leilighet i 2. etasje med balkong og i dag innredet med tre soverom. Leiligheten ble pusset opp i 2021 med at badrom ble revet, utvidet og bygd opp igjen, kjøkken ble montert i del av stue og opprinnelig kjøkken ble innredet som et ekstra soverom. I tillegg ble alle overflater pusset opp. Tilstandsanalysen har avdekket få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og noen TG 2 som blant annet er gitt pga alder på felles avløpsrør, ventilasjon av leiligheten.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

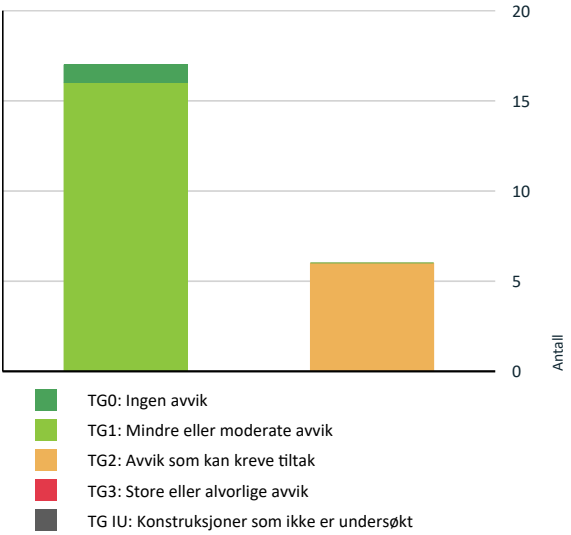
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er bygget om, ved at kjøkken er flyttet ut i del av stue og badrom er utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår 1958	Kommentar Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.
------------------------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.
Lydisolering mot Trondheimsvegen

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

TG 2 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

fr 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anbefalt brukstid for entredører er på ca. 30-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren er nå ca 35-40 år gammel og anbefalt brukstid er snart overskredet

TG 1 Balkongdør

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og to lags isolerglass glassruter.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til sydvendt balkong på 12,5m² fra stue.
Rekkverk er målt til høyde 0,9m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater har fliser entre og ellers klikklaminat. Malte platekledd vegg. Malte betong i takene bortsett fra nedsenket tak med malte plater i entre.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Målt høydeforskjell, avvik <10 mm gjennomgående i oppholdsrom.

TG 1 Pipe og ildsted

Peisovn montert i stue.

Årstall: 2021



TG 1 Innvendige dører

Hvite fyllingsdører med hvite karmen.

Årstall: 2021

TG 1 Garderobe

Garderobeskap montert på to soverom.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Opprinnelig bad ble ribbet helt ned, utvidet og bygd opp igjen i 2021 med flislagte overflater, nytt sanitærutstyr og gulvvarme i gulv.

Årstall: 2021

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt med storformat fliser på hovedgulv og nedsenket dusjgrube med 5/5 fliser og fall mot sluk. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2021



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

To dusjer på gulv med dusjvegg i herdet glass. Servant med skuffeinnebygget. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget susterne. Susterne montert med safety bag for å ivareta eventuelt lekkasjevann fra susterne. Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom .

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med glatte skapfronter, laminat benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn, induksjon koketopp og kjøl-/frysenskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2021

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Ingen ventilasjon bortsett fra kullfilterventilator.

Konsekvens/tiltak

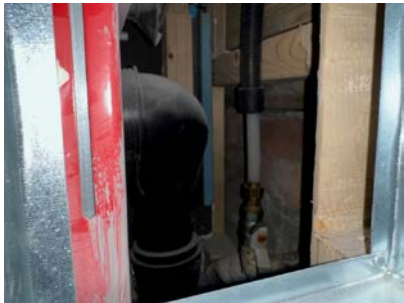
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler. Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX). Fordelingsskap på bad og stoppekraner i rørsjakt på bad. Opplegg i leiligheten fra 2021.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler. Opplegg i leiligheten oppgradert i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Forventet brukstid for soilrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk i leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun naturlig ventilasjon av bad og kullfilterventilator på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 1 Oppvarming

Leiligheten har mulighet for elektrisk oppvarming med løse ovner. Gulvvarme på bad. I tillegg peisovn i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. ekspress.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider montert i kjøkkenskap og ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sjekk av sikkerhetsventil og understøttelse anbefales.

TG 1 Belysning

Downlights montert i tak i flere rom.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, 7x15 og 1x25 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser. Overspenningsvern montert.

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

Ja Ansatt elektriker og bekjent av eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Anlegget oppgradert i 2021

4. 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?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Nei



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde på rekkverk. Dette skal vurderes opp mot dagens krav. Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

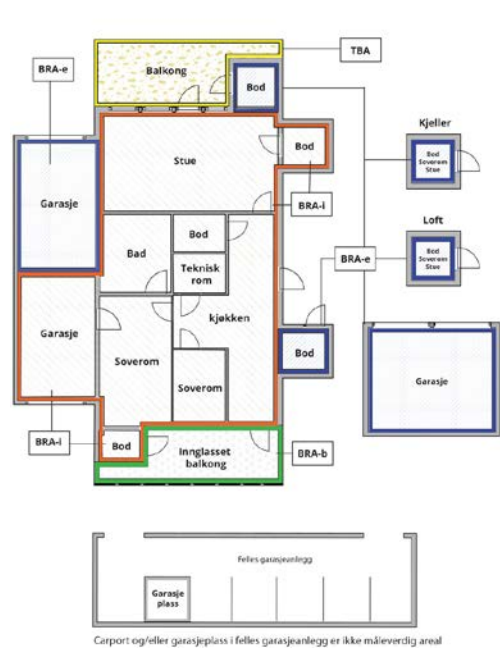
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	69			69	13
Kjeller		5		5	
SUM	69	5			13
SUM BRA	74				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.

Takhøyde 2.38m.

I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på 3,8m² og 1,45m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er bygget om, ved at kjøkken er flyttet ut i del av stue og badet er utvidet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble helt pusset opp i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.1.2026	Jan Berby	Takstingeniør
	Henrik Ernest Hansen	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 B							
Hjemmelshaver Hubroveiens Borettslag, Allstad Grunneiendom AS							
Kommentar Festeavgift er inklusive i fellesutgifter. Bortfester Allstad Grunneiendom AS							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
156/HUBROVEIENS BORETTSLAG	848739812	156	Nordberg Eiendomsforvaltning AS, tlf; 22 64 61 20	Henrik Ernest Hansen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd
156	50	5 450

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		9 200
Omløpsmidler:		735 648	Samlet innskuddskapital:	1 002 800
Kortsiktig gjeld (-)	-	526 483	Langsiktig gjeld (+):	+ 7 982 973
Disponible midler:		209 165	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	8 985 773

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Treroms borettslagsleilighet beliggende på Veitvet i et veletablert boligområde fra midten av 1950 tallet med blokk og rekkehusbebyggelse. Svært sentralt i forhold til offentlige kommunikasjonsmidler, forretninger, barnehage og skoler.
Adkomstvei Offentlig. Private interne småveier mellom bebyggelse.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.
Om tomten Opparbeidet fellesarealer med gressplener, beplantning, lekeplass og asfalterte gangveier.
Parkering Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser. Parkeringsplasser m/elbil lader i garasje og utendørs parkeringsplasser kan leies av styret. Utendørs parkeringsplasser kr 250.- pr måned og garasjer kr 500.- pr måned.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	20777050			
Kommentar Fellespolise for borettslaget.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende husleie, andelsnummer, andelseiere og forsikringsselskap oppgitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Årsmøte 2025 med regnskap for 2024.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) Bad, vaskerom (våtrom)
- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. 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/FR1574>

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



Adresse Hubroveien 6B, 0595 OSLO	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246029
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 80223994
Gårdsnummer 89	Bruksnummer 22
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0201



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1957	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 70,0 m²	Oppvarmet bruksareal 70,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
167,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 225 kWh



Hubroveien 6B, 0595 OSLO



Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

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 godkjenning hvis det er saklig grunn for det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med punkt 2.

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

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

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 godkjenning.
- 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 godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommene som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning 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 godkjenning 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 godkjenning kan andelseierne leie ut hele boligen til andre i inntil 3 –tre– år. Vilåret 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 vilåret i forrige punkt være oppfylt.
- Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut boligen helt eller delvis til andre uten godkjenning.

4.5 Godkjenning av utleie

- Godkjenning kan bare nektes dersom leierens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning 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 badrom, 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 badromsventilator 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 Tvangsfullbyrdslovens §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 besluttet 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 godkjenning fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten godkjenning 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

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 trække på plener i vår- og høstbløya.

Uteområde

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

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

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

Det skal være stille fra kl 21:00

Side 1 av 3

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 gressplen.

Det forbudt å anbringe plakater, male vinduer, inngangsdør til leilighet og yttervegger uten styrets godkjenning.

Det er forbudt å kaste sigarettene 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 tørkebåser.

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 sjenerer 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.

Side 2 av 3

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

VASKERI, TØRKE- OG BANKEPLASSER

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

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

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

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Vaskemaskiner skal monteres med overflomsventil eller kobles direkte på soilrør, enten på kjøkken eller bad.

Ledninger som føres fra sikringskassen må føres gjennom veggen i sikringskassen og inn i leiligheten, - ikke ut i gangen og inn i leiligheten igjen.

Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vaskene. Skyll en gang iblant med sodavann for å unngå tetting av avløpsrør.

Bruk kùn toalettpapir i toalettet.

Søppel og annet avfall (skurekluter, bleier, sanitetsbind) skal ikke kastes i klosettene.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde som husordensregler.

Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal melde fra om forsømmelser og misbruk til styret.

ERSTATNINGSANSVAR

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

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

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

Sist endret etter ekstraordinær generalforsamling 2019.

Hubroveiens Borettslag

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 kun 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 **kun 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

INNKALLING

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

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 soillrør~~
- 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 prosjektrengnskapet utenfor driftsregnskapet, og da viser driftsregnskapet et mindre forbruk på kr 843.032. På grunn av prisøkning på TV og internettpriisen 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 forurensar det ytre miljø.

Kjell Velde /s/
Styreleder

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

HUBROVEIENS BORETTSLAG					
RESULTATREGNSKAP					
		Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2024	2023	2024	2025
Driftsinntekter					
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, <u>27.01.2025</u>		
		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.				
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>				
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.				
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>				
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler.				
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.				
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter 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.				
<i>Fordringer</i>				
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 vurdering 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	<u>Vedlikehold</u>			
	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	<u>Andre driftskostnader</u>			
	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	<u>Rehabilitering tidligere barnehage/3 nye leiligheter</u>			
	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	<u>Disponible midler</u>			
	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	

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 rettviseende 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 trafiksikkerheten.

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 Lars plass

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:

Hubroveiens Borettslag

Protokoll

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

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

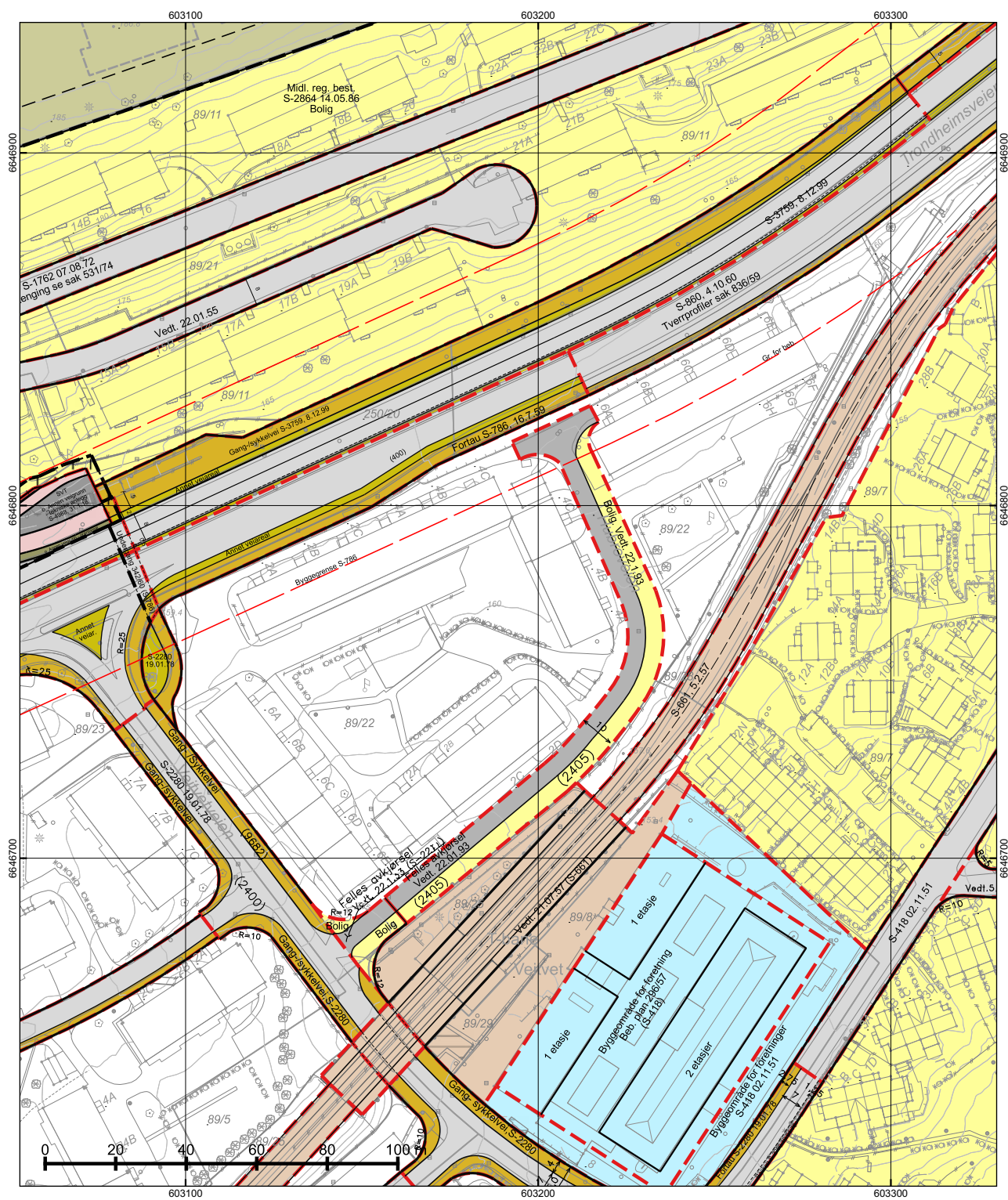
Eventuelt nøkler til 2 kjellerboder

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



**Oslo**

Dato: 15.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

PlottID/Best.nr: 150930/ 86523955

Adresse: Hubroveien 6

Gnr/Bnr: 89/22

Deres ref.:

Kommentar:

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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)

70 - Felles avkjørsel

110 - Bolig m.tilh. anlegg

120 - Forretning m.tilh.anlegg

310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

313 - Skulder/bankett

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

2011 - Kjøreveg

2015 - Gang-/sykkelveg

2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg

2019 - Annen veggrunn - grøntareal

4030 - Forlegning/leir

|||||

RpBestemmelseOmråde

RpBestemmelseGrense

70 - Felles avkjørsel

311 - Annet veiareal

312 - Fortau

313 - Skulder - bankett

317 - Offentlig gang-/sykkelvei

324 - Veigrunn under bru

913 - Formålvavgrensning

930 - Reguleringslinje

934 - Regulert trikkespor

Formålgrense

Plangrense (gammel lov)

Plangrense (ny lov)

Feltinndeling

Grense for bebyggelse

Byggegrense

Beregnet senterlinje veg

Bygningens avgrensning i beb. plan

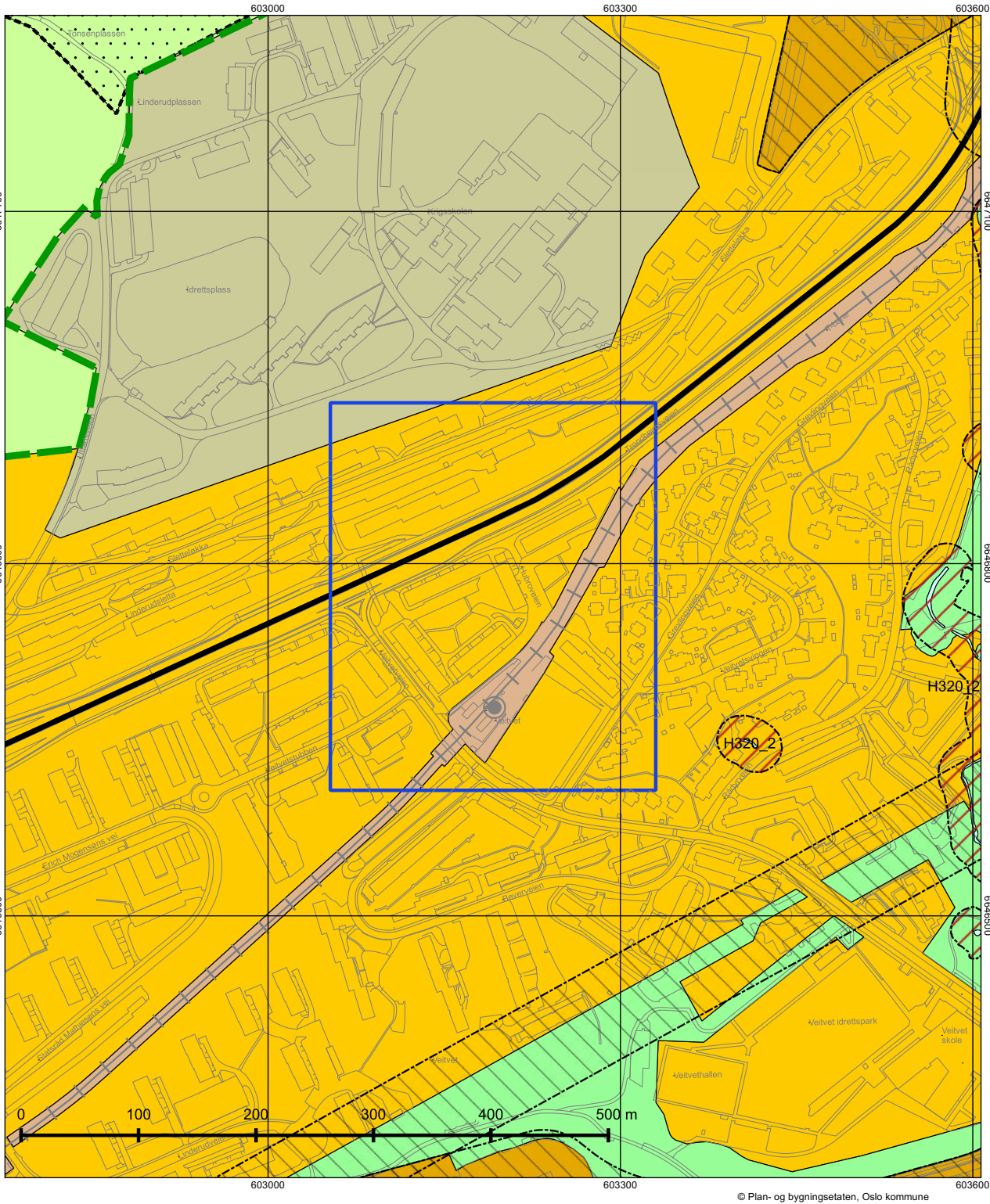
Byggegrense

Regulert støttemur

Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

108

109





Dato: 15.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 150930/86523955
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

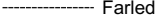
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled

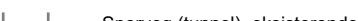
 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elvefflom

 H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Hubroveien 6B - Nabolaget Veitvet - vurdert av 55 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Veitvet på Trondheimsveien	3 min
Totalt 9 ulike linjer	
0.3 km	
Veitvet	4 min
Linje 4, 5	
0.3 km	
Grorud T	3 min
T-bane, buss	
2.8 km	
Grorud stasjon	6 min
Linje L1	
3.1 km	
Oslo S	17 min
Totalt 24 ulike linjer	
10.1 km	

Skoler

Veitvet skole (1-10 kl.)	10 min
623 elever, 34 klasser	
0.9 km	
Linderud skole (1-10 kl.)	14 min
395 elever, 29 klasser	
1.2 km	
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	20 min
538 elever, 26 klasser	
1.4 km	
Nordtvet skole (1-7 kl.)	3 min
417 elever, 27 klasser	
1.7 km	
Bjerke videregående skole	12 min
464 elever	
1 km	
Stovner videregående skole	9 min
700 elever, 45 klasser	
5.6 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

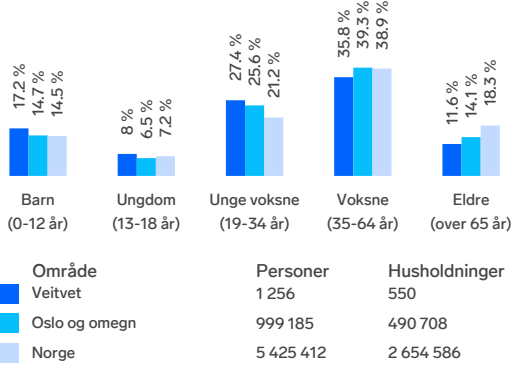
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 59/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bever'n barnehage (3-5 år)	7 min
20 barn	
0.6 km	
Skrubbelund barnehage (1-5 år)	8 min
72 barn	
0.7 km	
Madamløkken barnehage (1-5 år)	11 min
41 barn	
1 km	

Dagligvare

Rema 1000 Veitvet	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.3 km	
Kiwi Veitvet	4 min

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



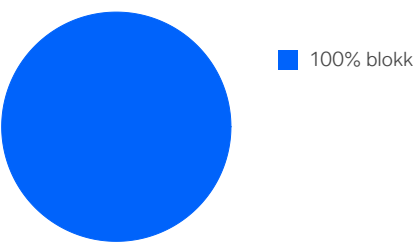
Shoppingutvalg

Meget bra 80/100

Sport

Sletteløkka kunstgressbane	6 min
Ballspill	
0.5 km	
Veitvet idrettsanlegg	8 min
Aktivitetshall, ballspill, basket, fotba...	
0.8 km	
Fitness24Seven Veitvet	4 min
SATS Linderud	10 min

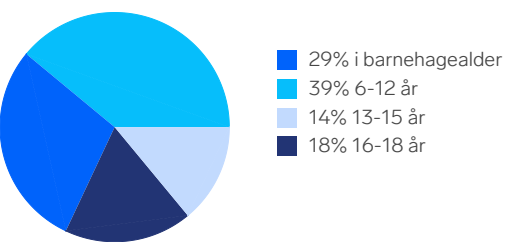
Boligmasse



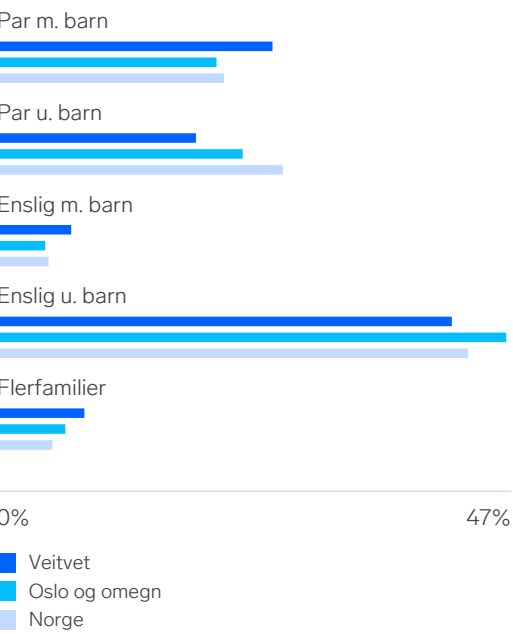
Varer/Tjenester

Veitvet Senteret	4 min
Vitusapotek Veitvet	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

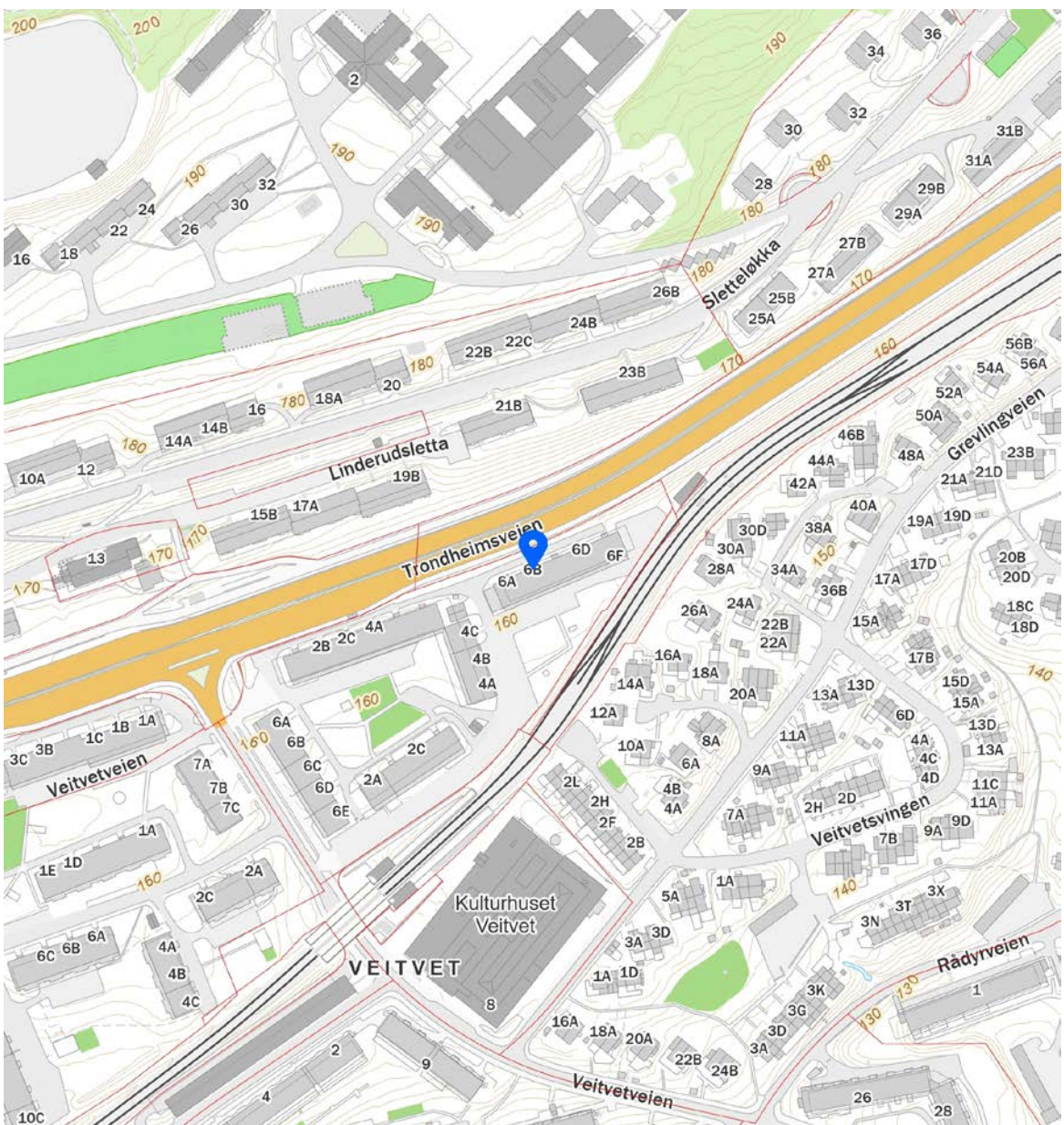
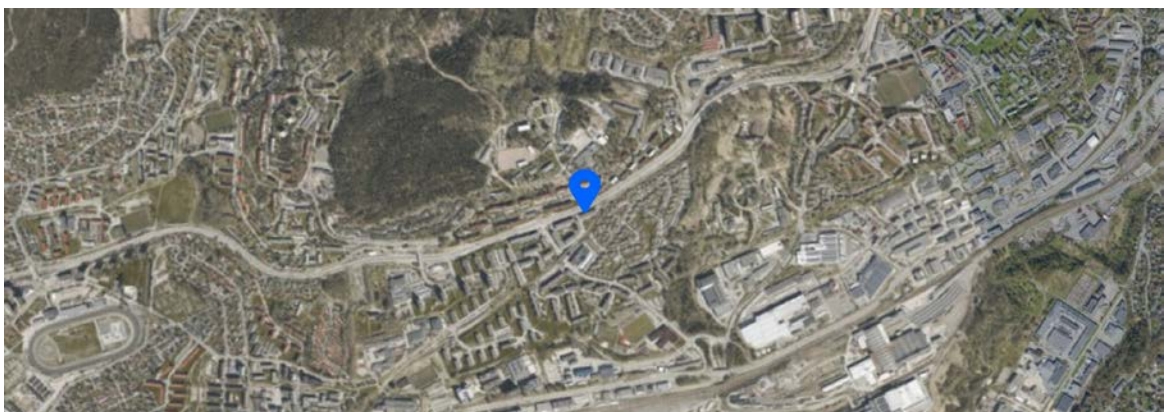


Familiesammensetning



Sivilstand

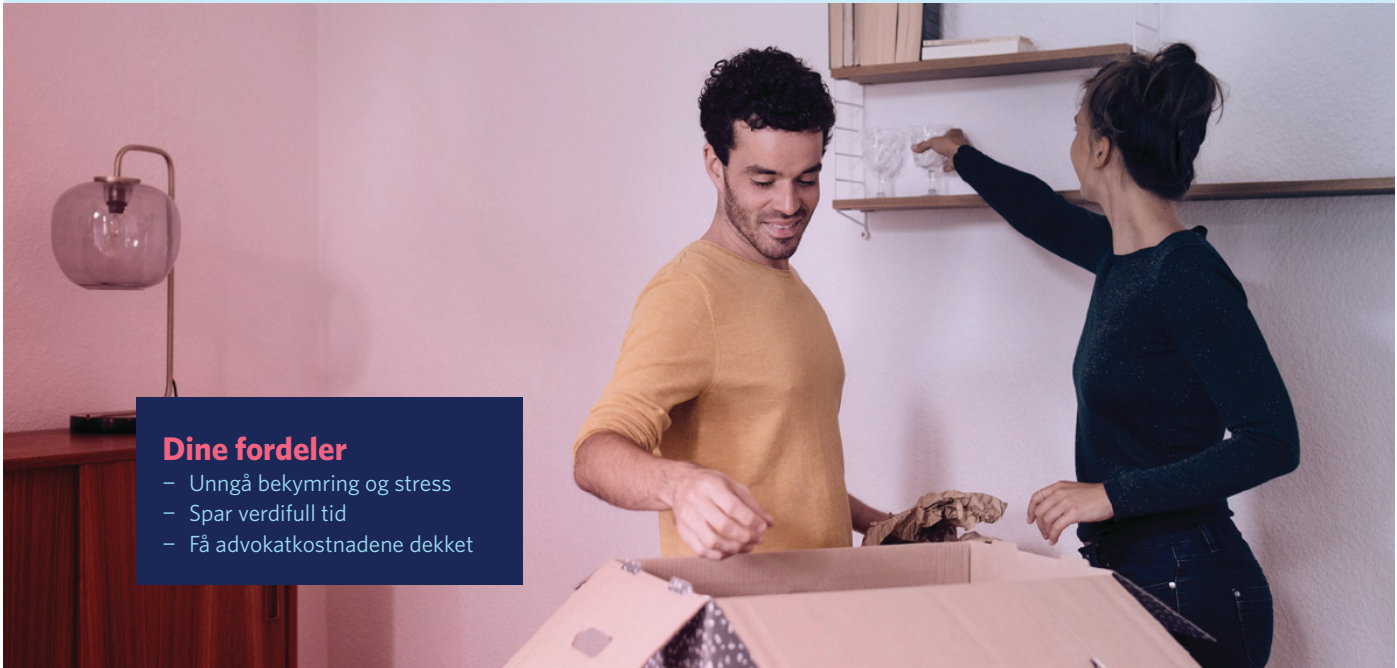
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

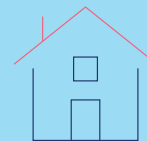
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING