NORDVIK

Gullkroken 7

3 soverom | 88 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Gullkroken 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Nabolagsprofil
22	Om boligen
34	Tilstandsrapport
56	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
159	Kontaktinfo
162	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
165	Forbrukerinformasjon om budgivning
166	Budskjema

Salgsoppgave produsert 25.07.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og lys 4-roms hjørneleilighet i 6 etg. | Balkong med nydelig utsikt | Stort potensial | Heis | Barnevennlig

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**177 140,-**
Totalpris	**7 219 582,-**
Fellesgjeld	**52 442,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 672,-**
BRA-i	**88 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1962**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Gullkroken 7!

En romslig og lys 4-roms hjørneleilighet, høyt og fritt i 6. etasje med heisadkomst. Boligen har behov for modernisering, her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem! Den gjennomgående planløsning byr på delvis åpen stue/spisestue/kjøkkenløsning, stue med peis, tre soverom, flislagt bad, separat toalettrom og balkong mot grønne omgivelser med begrenset innsyn.

Sameiet ligger skjermet til i blindvei, og byr på vaskeri med tørkerom, trimrom, samt gratis parkering til beboere og gjester.

Her bor du i et barnevennlig og ettertraktet boligområde på Smedstad, en liten oase i byen hvor du føler deg langt borte, men samtidig har nærhet til alt! Det er godt utvalg av barnehager og gode kollektivmuligheter i området, som ligger innenfor Smedstad skolekrets.

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 93 kvm

Gullkroken 7



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.


bloom


DECOR


AKASHI


bloom



















Perfekt sted å nyte lange og varme sommerdager mens man nyter den flotte utsikten.





Gullkroken ligger som en liten oase i byen og føles som du er langt borte, men har nærhet til alt! Du kan gå helt til Majorstuen, også bilfritt i grønne omgivelser.

Leiligheten ligger høyt og luftig i 6. etasje med heisadkomst, balkong og nydelig utsikt over nærområdet og Holmenkollen.



Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





Det store garderobeskap sørger for godt med lagringsplass.

Lyse fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.



Soverom 2 er et lyst og romslig rom med god plass til seng, nattbord og stort garderobeskap.





Den nøytrale stilen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske.

Det tredje soverommet benyttes i dag som hobbyrom, men kan like godt benyttes som gjesteværelse eller barnerom.




Miele


KJ/ROLINE DALL

Enkel heisadkomst til leilighetsplanet.





Gullkroken 7 flotte fellesarealer, gratis vaskeri i kjelleren med gode tørkerom, og trimrom som beboerne styrer selv.

Gullkroken 7 består av 40 seksjoner over 11 etasjer.



Gullkroken 7 ligger stille skjermet til i blindvei med flott opparbeidet uteplass. Boligen ligger innenfor Smestad skolekrets.





Flotte uteområder til glede for både store og små. Det er tillatt med dyrehold i sameiet.



Gullkroken 7 har en ettertraktet beliggenhet med store grøntområder og idylliske bekkefar. Det er kort vei til Smedstad barneskole, flere barnehager, samt kort vei til Ris ungdomsskole og Ullern videregående skole.

Sameiet har oppgradert uteområdene med blant annet dyrkekasser og hyggelige grøntområder for beboerne.





Sameiet har gratis parkering til beboere og gjester. Garasjer kan leies i privat anlegg på tomten. Området har et godt kollektivtilbud med buss, trikk og tog. Smedstad stasjon ligger bare noen minutter unna.

Det er gangavstand til Skøyen langs Hoffselven, en hyggelig tur hvis du vil handle uten bil. På Harbitz torg og Skøyen finner du spisesteder, matbutikker som Rema 1000, Kiwi og Coop, samt apotek.



Gullkroken 7

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Smestad skole (1-7 kl.) 538 elever, 31 klasser	3 min 0.3 km
Skøyen skole (1-7 kl.) 672 elever, 38 klasser	15 min 1.3 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 2.6 km
Ris skole (8-10 kl.) 644 elever, 46 klasser	6 min 3 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	9 min 4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	17 min 1.4 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.1 km

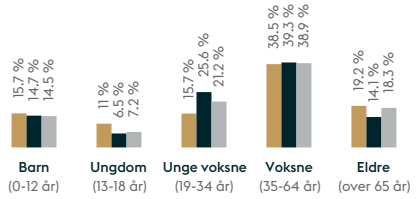
Offentlig transport

Smestaddammen Linje 40	6 min 0.5 km
Smestad Linje 2, 3	10 min 0.8 km
Hoff Linje 13	13 min 1.1 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 7.6 km

Barnehager

Linden Steinerbarnehage (1-5 å... 31 barn	4 min 0.3 km
Smestad barnehage (1-5 år) 148 barn	9 min 0.5 km
Priorveien barnehage (2-5 år) 28 barn	9 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggeli søndre/Nordre Skø	1.497	620
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Smestadbanen kunstgress	3 min
Smestad skole	3 min
SATS Hoff	13 min
SATS Njårdhallen	20 min

Gateparkering
Lett 95/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0238/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Gullkroken 7, 0377 OSLO
Gnr 31, bnr 241, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Esther Marguerite Thomassen

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
52 442,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 042 442,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
176 050,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
177 140,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
190 140,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 219 582,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 232 582,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
6

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 88 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 93 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom
BRA-e: 5 kvm. Kjeller- og loftsbod
Total BRA: 93 kvm.
TBA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Lengde x bredde, 10,47 x 7,74 = 81,0 kvm. + nisje i stue 0,84 x 2,96 = 2,5 kvm. + innhugg et soverom på 1,22 x 3,25 = 4 kvm. Totalt 87,5 kvm.,
avrundet opp til 88 kvm.

Loftsbod, ca. 3,5 kvm.
Kjellerbod:
1: ca. 0,5 kvm.
2: ca. 1 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 6. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom og tre soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod.

Standard
Entré:
Leiligheten ligger fint til i byggets 6. etasje med enkel heisadkomst. Vell inne blir du møtt av en lys entré med plass til oppheng av yttertøy og plassering av sko.
Boligen har behov for modernisering, så her har du muligheten til å skape ditt eget drømmehjem!

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har en fin og romslig planløsning med gode innredningsmuligheter. Vinduer på tre sider gir gode lysforhold, en luftig atmosfære og fantastisk utsikt. Den romslige planløsningen gir plass til sofagruppe, TV-møbler, spisebord eller annet ønsket møblement. En åpen peisen gir godt med ekstra varme og skaper en hyggelig atmosfære.

Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 6m², med plass til utemøbler, planer og grill.
Balkongen vender ut mot grønne omgivelser med begrenset innsyn, nydelig utsikt over nærområdet og Holmenkollen.

Kjøkken:
Kjøkken som ligger i en delvis åpen og sosial løsning mot stuen, ideelt for både hverdagsbruk og hyggelige sammenkomster. Kjøkkenet er utformet med fokus på både funksjonalitet og stil, samt en kjøkkenøy gir ekstra arbeidsflate.

Innredningen er fra IKEA med profilerte fronter, fliser på bakveggen og heltre benkeplate med nedfelt stålkum. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap, samt frittstående komfyr. Over stekesonen er det kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad
Badet har lyse flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servant med innredning, speil, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Badet har naturlig ventilering. Fra gangen er det også tilgang til et separat toalettrom med flislagt gulv og er innredet med servant, vask og w.c.

Soverom 1:
Romslig og innbydende hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og stort garderobeskap. Lyse fargetoner på veggene skaper en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 2 og 3:
To lyse og fleksible soverom med plass til seng og garderobeskap. Soverommene har fleksible bruksmuligheter, og egner seg like godt som gjesteværelse, kontor, vaskerom, hobbyrom eller barnerom.

Innvendig overflater:
Gulvet er belagt med parkett og fliser. Veggene har malte flater/strie og fliser, og himling har malte flater.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexiservice A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexiservice A/S

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? -"Ja"
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap ble oppdatert av sameiet ca. 2014. De sitter på dokumentasjon. Ble gjort for alle leil.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornyeelse .Olimb. Alle rør i bygget og inn til leiligheter byttet 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei, Olimb

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, fukt i tak hos nabo under som er fikset. Toalettsisterne er løs.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei, pipen er kontrollert og i orden.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, soilrør er reparert av Olimb (utenfor bygget mot offentlig tilkoblinger)

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja, lekkasje i radiatortilkobling, brudd rør inne i veggen ca 2015. Reparert av sameiet. I forbindelse med dette valgte jeg å også bytte alle radiatorer og rør til ny standard.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: 2023?til nabo under, hjelpe sluk som er tetter av Flexiservis A/S 0g satt inn dursj kabbinett.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsdokumenter da jeg kjøpte leil var det arealoppmålinger.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei, denne er tatt bort

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1994 og 2008.
- Bygningen har malt balkongdør i tre, fra 2010.
- Balkong med støpt dekke, belagt med trelemmer.
- Etasjeskiller er av betongdekke.
- Boligen har mursteinspipe og åpen peis.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer:
Eldre vindu, noe værslitt, u-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes utskifting av vinduene for å oppnå bedre isolasjon og energieffektivitet, samt redusere varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje på vinduene.

- Innvendig > Overflater:
Noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.
Konsekvens/tiltak: Overflater med slitasje og bom/hullyd under fliser bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for at fliser løsner eller sprekker over tid.

- Innvendig > Innvendige dører:
Noe slitasje på karmer, terskler mm.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av slitasje på karmer og terskler for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere skader. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og funksjon på dørene.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
*Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak
*Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
*I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral:
Eldre rør.
Konsekvens/tiltak: Eldre rør bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsstans.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader, redusert funksjonalitet og økte vedlikeholdskostnader.

- Kjøkken > 6 etasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning:
Noe slitasje/svelling på fronter, manglende waterguard og komfyrvakt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør vurderes å utbedre slitasje og svelling på fronter for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og øke brannsikkerheten på kjøkkenet.

- Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater gulv:
*Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
*Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak
*Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
*Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak

for, for å begrense utviklingen.

- Våtrom > 6 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

- Våtrom > 6 etasje > Bad > Ventilasjon:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Spesialrom > 6 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
*Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
*Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
*Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
*Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom > 6 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
*Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
*Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
*Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
*Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
*Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak
*Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
*Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
*Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
*Det må innhentes dokumentasjon.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Våtrom > 6 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Taklampe entre og vegglampe på gjestesoverom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Boligsameiet har også innført administrasjonskostnader i forbindelse med fremleie pålydende kr 5 000,-.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Alle eiendommer som selges/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 riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved

salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert fjernvarme, radiator.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sikringsskap med automatsikringer.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 672,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme, vedlikeholdsfond, tv/internett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, festeavgift, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnader pr. 01.08.2026 utgjør kr. 7.672,- pr md. og er fordelt slik:
- Felleskostnader: 5.860,-
- Fjernvarme: 1.431,-
- Vedlikeholdsfond: 381,-

Boligsameiet har innført administrasjonskostnader i forbindelse med innflytting pålydende kr 4 000,-, som vil bli fakturert sammen med felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 051,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Seksjonen er ilagt kr. 1.051,- for eiendomsskatt i 2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 090 488,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 361 950,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telenor, Frihet M med Nettvern+.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hestehagen Boligsameie, orgnr. 979420714

Om sameiet
Sameiet består av 40 seksjoner.

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241 i Oslo. Tomten er festet av eierne av Hoff gard. Sammen med festere av Gullkroken 5 (gnr. 31, bnr. 245) og Gullkroken 9 (gnr. 31, bnr. 242) har Hestehagen boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

- Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjenester.
- Sameiet har inngått Norgespris avtale på strøm og fjernvarme.
- Årsmøter vedtar at det avholdes to dugnader pr år, vår og høst, med enkel servering.
- Treningsrommene (gamle strykerom og styrerommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7 over 18år.
- Vintersportsboden (gamle fryserommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7.
- I sportsboden til høyre for hovedinngangen oppbevares sykler som er i bruk av beboere.
- Terrassene i loftsetasjen er tilgjengelige for daglig alminnelig bruk for de enkelte seksjoner, dog ikke til

større samlinger

STYRETS ARBEID
Styrets arbeid har vært preget av rørfornyingsarbeider som er gjennomført og de utfordringene dettet har medført for beboerne.
Arbeidet ble gjennomført sommer/høst 2025 og ble avsluttet iht. plan. Kostnadene oversteg innkrevd kapital, men restbeløp ble dekket gjennom boligsameiets driftsmidler.
I forbindelse rørfornying ble det hentet inn ekstra kapital på kr. 2 999 9990,-

Felles hageprosjekt
I 2024 ble det vedtatt å etablerer et pilotprosjekt for f elles hage i uteområdet ved bygget. Målet er å fremme bruk av fellesarenene, styrke nabofellesskapet og utvikle en sesongbasert, bærekraftig og inkluderende aktivitet åpen for alle beboere.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 52 442,-pr. 31.12.2025
Rentekostnader: Kr 0,-

Ingen fellesgjeld registret på selskapet.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må sameiet selv dekke det manglende beløpet.

Årsaken til at andel fellesgjeld er relativt stor skyldes i festeavgiften.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 42 518,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 530 483,-
Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 144 936,-

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Felles vaskekjeller er til disposisjon for seksjonseierne.

Retningslinjer for bruk er satt opp ved tavlen med oppslag.
- Det er ikke tillatt å salte for å fjerne is på balkongene.
- Grilling på balkongene eller tilsvarende uteplass foran leilighetene på grunnplan er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill.

Jfr. vedtektene pkt. 13
Styret skal på forhånd godkjenne større arbeidet i forbindelse med oppussing, spesielt gjelt dette riving av vegger som kan svekke bygningsmassen.
Ved planlagt oppussing av kjøkken og våtrom skal sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.
Bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jfr. eierseksjonslovens § 19 siste ledd. Styret skal informeres i forkant. Dyreholdet må opphøre dersom det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.
Ekskrementer må ikke etterlates på uteområdene.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP1344344.10.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 848 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Festetiden gjelder fra 1/1-1956. Festekontrakten ble forlenget med ytterligere 50 år, datert 13.02.2007.

Festeavgiften pr. år for Hestehagen Boligsameie blir nok 174 506,-.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 174 506,- pr. år

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger tilbaketrukket og skjermet til i et attraktivt boligstrøk med villabebyggelse på Smestad/Skøyen i Oslo. Boligen ligger stille til innerst i en blindvei, i et ettertraktet og meget barnevennlig område med kort vei til barnehager, skoler og gode fritidstilbud.

Nærområdet byr på store grøntområder, lekestativer, idylliske bekkefar og hyggelige grøntområder ved Nedre Smestad dam. I umiddelbar nærhet finner du også populære tur- og rekreasjonsområder som Smestaddammen, Den Engelske park og Bjørnebodammen. I tillegg finnes flere idrettslag og aktivitetstilbud i området.

Fra boligen er det kort vei til Frognerparken, som med sine 467 mål er den største parken i Oslos indre by. Her finner du det kjente skulpturanlegget Vigelandsparken av Gustav Vigeland, samt Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. Bygdøy ligger i gang- og sykkelavstand med flotte badeplasser og fine turmuligheter, mens Nordmarka byr på et omfattende nettverk av stier og skiløyper året rundt.

Vest for Smestad ligger Mærradalen, et naturskjønt og dramatisk dalsøkk som leder videre mot idylliske Bogstadvannet, et populært badested og utfartsmål. Om vinteren er det gode muligheter for skiturer videre inn i marka.

Det er gangavstand til Hoff, Skøyen og Harbitz torg med et bredt servicetilbud bestående av butikker, spisesteder, kafeer, bakerier, vinmonopol, apotek, treningssentre og øvrige servicetilbud. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi og Rema 1000 i Hoffsveien, samt Coop Mega på Skøyen. Det er også kort vei til CC Vest, Møllhausen Torg, Karenslyst allé, Majorstuen, Bogstadveien og øvrige handlegater i Oslo sentrum.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss, trikk og tog i umiddelbar nærhet. Nærmeste holdeplass er Hoff, hvor både buss (linje 40) og trikk (linje 13) stopper. Fra Skøyen stasjon, som ligger drøyt én kilometer fra boligen, går tog og flytog med rask forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av regionen. Toget bruker omtrent syv minutter til Oslo S.

Leiligheten ligger rett ved Smestad skole. For elever på ungdomstrinnet er det kort vei til Ris skole, og det finnes flere videregående skoler i nærområdet, blant annet Ullern videregående skole. Området har også et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.12.1969.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Ifølge mottatte byggetegninger fra kommunen lå kjøkkenet i et eget, separat rom. Veggen mellom dagens kjøkken og spisestue er åpnet opp, og de ligger nå i en åpen løsning mot hverandre.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse 49458. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:

Gullkroken 7 - hulltaking i bærevegg og flytting av sluk - H0904
Saksnr: 2026/02658
Status: Tillatelse gitt, 27.03.2026
Søknaden omfatter hulltaking i bærevegg og flytting av sluk i en leilighet med bruksenhetsnummer H0904 i Gullkroken 7, bydel Ullern. Sluk flyttes i forbindelse med sammenslåing av WC og bad til ett bad, og dør til soverom flyttes som følge av dette. Den nye døren

etableres i en bærevegg.

Pågående plansaker i området:
Konventveien 27 - Planforslag til offentlig ettersyn - Utbygging av Smestad skole
Saksnr: 202107493
Oslobygg KF foreslår å regulere Smestad skole, barnehage og sykehjem, samt deler av tilgrensende veier og grøntarealer, til blant annet undervisningsanlegg, undervisning/idrettsanlegg, barnehage, helse-/omsorgsinstitusjon, kjøreveg, fortau, friområde og bolig. Hovedhensikten er å tilrettelegge for at Smestad skole kan utvides. Det fremmes to alternativer, der alternativ 1 åpner for barne- og ungdomsskole med 1 380 elever (B4 og U6) + spesialavdeling, og alternativ 2 åpner for barneskole med 1 260 elever (B6) + spesialavdeling. Begge alternativene innebærer riving av noe bebyggelse, og nybygg på opptil fire etasjer + underetasje og takoppbygg. Smestad barnehage og Smestadhjemmet videreføres med dagens formål og utnyttelse, men reguleres for å sikre en mer helhetlig adkomstløsning. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke alternativ 1 på grunn av for lite uteoppholdsareal per elev og for massiv bebyggelse. Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 2 med forbehold om at uteoppholdsareal per elev økes til 18 m2, og at det endelige planforslaget viser bedre vern av naturverdier og tilpasning til eksisterende skolebygg og nedtrapping mot atriumhus i nord.

Ring 3 mellom Monolitveien og Radiumhospitalet - Sykkelvei med fortau og kollektivtiltak
Saksnr: 202457627

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/31/241/23:
03.07.1958 - Dokumentnr: 7551 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
FESTETID 50 ÅR. ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 2.50
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER 1/3-DEL AV BNR 243 OG 244 OG HELE BNR 241

20.04.1976 - Dokumentnr: 8473 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 80% AV FØRSTE TGL ERVERVSSUM
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1958 - Dokumentnr: 7110 - Vilkår i festekontrakt
FESTETID 50 ÅR
ÅRLIG LEIE PR KVM KR 2,50
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSE OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSE OM GJERDEPLIKT
BEST. OM GARASJE/PARK.PL.
GJELDER 1/3-DEL AV BNR 243 OG 244 OG HELE BNR 245
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.1958 - Dokumentnr: 7551 - Festekontrakt - vilkår
FESTETID 50 ÅR. ÅRLIG LEIE PR. KV. M: NOK 2.50
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BEST. OM GARASJE / PARK. PL.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
GJELDER 1/3-DEL AV BNR 243 OG 244 OG HELE BNR 241

03.07.1958 - Dokumentnr: 7552 - Vilkår i festekontrakt
FESTETID 50 ÅR
ÅRLIG LEIE PR KVM KR 2,50
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
FESTERETTEN KAN IKKE OVERDRAS UTEN GRUNNEIERS SAMTYKKE
GJELDER 1/3-DEL AV BNR 243, 244 OG HELE BNR 242
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2002 - Dokumentnr: 40706 - Jordskifte
Jordskiftesak nr. 35/1997-2.00, Gullkroken i Oslo Kommune.
Saken gjelder grensegang etter jordskifteloven 88.
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1976 - Dokumentnr: 8473 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 23
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 286/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 40 SEKSJONER
SEKSJONERINGEN OMFATTER GNR 31 BNR 241,243 OG 244
VED SEKSJONERING DBNR 21194/1975 ER GNR 31 BNR 243,244 OG
245 OPPDELT I 38 SEKSJONER
SEKSJONENE LIGGER UNDER GNR 31 BNR 243

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 424,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. 0,- (men setter opp litt dersom vii trenger noe) kr. 1 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 949,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Megler 2
Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Gullkroken 7, 0377 OSLO
OSLO kommune
gnr. 31, bnr. 241, snr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 08.06.2026 **Rapportdato:** 10.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3389 **Eiendomsverdi ref nr:** BN2868

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, speil, vindu, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Profilert malt innredning samt noen fronter med glass, IKEA, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys, komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med flislagt gulv, malt strie og fliser på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av jern.
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiator.
Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

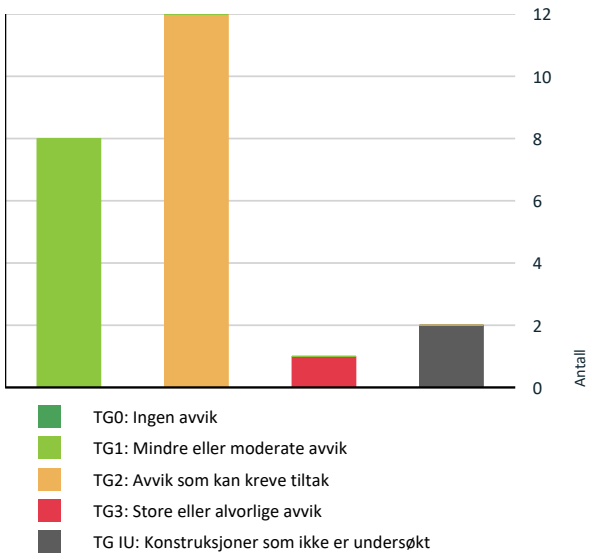
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

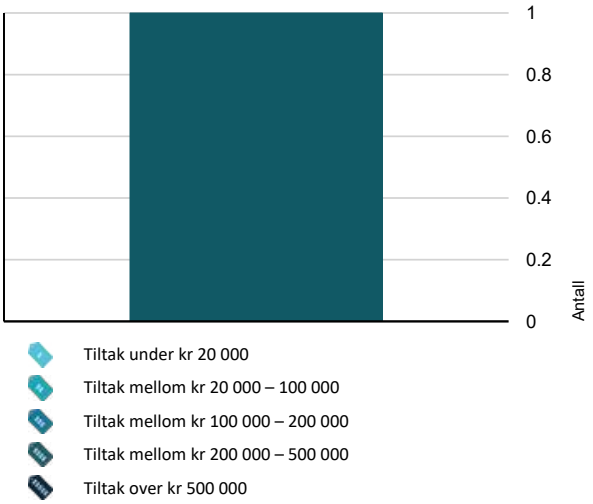
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter måleregelene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 6 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 6 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1**	Gå til side
❗	**Tekniske installasjoner > Varmesentral**	Gå til side
❗	**Kjøkken > 6 etasje > Spise kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 6 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 6 etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Spesialrom > 6 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1962

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 3 stk. soverom, bad, wc, stue med peis og utgang til balkong på ca. 6,4 kvm., spisse kjøkken.
Det medfølger/disponeres loft og kjeller boder.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vindu, noe værslitt, u-verdi tilfredsstiller ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av vinduene for å oppnå bedre isolasjon og energieffektivitet, samt redusere varmetap.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, høyere oppvarmingskostnader og risiko for ytterligere slitasje på vinduene.

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Dører - 1

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med støpt dekke, belagt med trelemmer.



Balkong



Støpt dekke tekket med membran, sluk

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: parkett, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje på overflater, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater med slitasje og bom/hullyd under fliser bør vurderes utbedret eller skiftet for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for at fliser løsner eller sprekker over tid.
Ny eier bør selv vurdere behovet for oppgradering ut fra egne ønsker og behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue, ingen avvik registrert

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje på karmer, terskler mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av slitasje på karmer og terskler for å opprettholde funksjon og forhindre ytterligere skader. Manglende utbedring kan føre til redusert levetid og funksjon på dørene.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabler, avtrekk, speil, vindu, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusjkabinett.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til lite fall.

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

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

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



6 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
• Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
• Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Det må innhentes dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre soilsluk



Usikre gjennomføringer

6 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

6 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

6 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

KJØKKEN

6 ETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilert malt innredning samt noen fronter med glass, IKEA, soft close, takoppforing, lyslist, armatur, fliser over benk, heltre benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, integrert, oppvaskmaskin (smal type), kjøl/frys, komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe slitasje/svelling på fronter, manglende waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitasje og svelling på fronter for å forhindre ytterligere skade og redusert levetid på innredningen.

Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og øke brannsikkerheten på kjøkkenet.



6 ETASJE > SPISE KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

6 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv, malt strie og fliser på vegger, belysning, avtrekk, toalett, servant, speil.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Eldre rør, noe bom/hullyd under fliser mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Eldre rør og bom/hullyd under fliser kan indikere risiko for skjulte skader eller lekkasjer, og det anbefales nærmere undersøkelse og eventuelt utbedring for å unngå fremtidige fukt- og vannskader.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av jern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG RI Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fjernvarme, radiator.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Eldre rør

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre rør bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsstans.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være vannskader, redusert funksjonalitet og økte vedlikeholdskostnader.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	88	5		93	6
SUM	**88**	**5**			**6**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etasje	Entré, 3 stk. soverom, stue m/peis og utg balkong, spise kjøkken, bad, toalettrom		

Kommentar

Lengde x bredde, 10,47 x 7,74 = 81,0 kvm. + nisje i stue 0,84 x 2,96 = 2,5 kvm. + innhugg et soverom på 1,22 x 3,25 = 4 kvm. Totalt 87,5 kvm., avrundet opp til 88 kvm.

Loftsbod, ca. 3,5 kvm.
Kjellerbod:
1: ca. 0,5 kvm.
2: ca. 1 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.6.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Esther Marguerite Thomassen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	31	241		23	3848 m²	Eiendomsverdi	Festet

Adresse
Gullkroken 7

Hjemmelshaver
Thomassen Esther Marguerite

Boligselskap
Hestehagen Boligsameie

Organisasjonsnr
979420714

Felles formue
Kr. 42 518 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 52 442 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger tilbaketrukket i et attraktivt boligstrøk med villabebyggelse på Smestad/Skøyen. Gullkroken 5, 7 og 9 ligger stille og skjermet til innerst i blindvei. Meget barnevennlig med kort vei til barnehager og skoler. Umiddelbar nærhet til flotte tur -og rekreasjonsområder som Smedstaddammen, Den Engelske park, Bjørnebodammen m.fl. I tillegg er det kort vei til Frognerparken, Bygdøy og Nordmarka med flotte tur -og rekreasjonsmuligheter sommer og vinter. Gangavstand til Hoff og Skøyen med sitt brede utvalg av forretninger, caféer og restauranter. Off.kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt tog og flytog på Skøyen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i sameiet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF	SP1344344.10.1			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	12.06.2026	

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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BN2868

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Marguerite Thomassen	9578-5998-4-2983780	2026-07-18 17:23:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0238/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gullkroken 7, 0377 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Esther Marguerite Thomassen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. juli 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88770436
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexiservice A/S

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Flexiservice A/S

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sikringsskap ble oppdatert av sameiet ca 2014. De sitter på dokumentasjon. Ble gjort for alle leil.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørfornyeelse .Olimb. Alle rør i bygget og inn til leiligheter byttet 2025

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Olimb

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: fukt i tak hos nabo under som er fikset. Toalettsisterne er løs.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: pipen er kontrolert og i orden

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Soilrør er reparert av Olimb (utenfor bygget mot offentlig tilkoblinger)

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Lekkasje i radiatortilkobling, brudd rør inne i veggen ca 2015. Reparert av sameiet. I forbindelse med dette valgte jeg å ogå bytte alle radiatorer og rør til ny standard.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: 2023?til nabo under, hjelpe sluk som er tetter av Flexiservis A/S 0g satt inn dursj kabbinett.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsdokumenter da jeg kjøpte leil var det arealoppmålinger

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Denn er tatt bort

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0238/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Marguerite Thomassen	**2026-07-18**

Identifikasjon

Marguerite Thomassen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.06.26
Vår ref.: 4253 / 23
Meglers ref.: 27260105

Boligopplysninger

Seksjon	23	**Bolignr**	H0604
Boligselskap	4253 Hestehagen Boligsameie	**Etasje**	6.etg
Adresse	Gullkroken 7, 0377 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Esther Marguerite Thomassen	**Bygningstype**	Høyblokk

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.06.26: kr 7 672,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09	2026-10	2026-11
Felleskostnader	5 860	5 860	5 860	5 860	5 860	5 860
Fjernvarme	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431	1 431
Vedlikeholdsfond	381	381	381	381	381	381
Total	7 672	7 672	7 672	7 672	7 672	7 672

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	4253 Hestehagen Boligsameie (orgnr. 979420714)
Antall enheter	40
Styrets e-post	post@hestehagenboligsameie.no
Styreleder	Christl Kvam (90988440)
Forsikring	IF Skadeforsikring NUF (Polise SP1344344.10.1)
Festet tomt	Ja Festeavgift: Se vedtektene § 2 Samtykke og signering fra bortfester må innhentes og det er knyttet et gebyr/honorar til dette. Spørsmål og henvendelser i denne forbindelse bes rettet til bortfester sin advokat Per Hodneland på e-post: pph@raederbing.no
Gnr/Bnr	31/241
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 52 442,00	**Andre inntekter**	kr 1 244,00
Formue	kr 42 518,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 7

Boligsameiet har innført administrasjonskostnader i forbindelse med innflytting pålydende kr 4 000,-, som vil bli fakturert sammen med felleskostnadene. Boligsameiet har også innført administrasjonskostnader i forbindelse med fremleie pålydende kr 5 000,-.

Tv og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor, telefon 915 09 000. Kontrakt nr: 21652450

Vaktmestertjeneste: Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post: post@ftvj.no eller telefon 22 60 39 01.

Brenselsregnskap/Fjernvarme, se vedtektenes § 9.

Årsaken til at andel fellesgjeld er relativt stor skyldes i festeavgiften. I henhold til forskrift om taksering av formues-, inntekts og fradragsposter § 2-1-6. Kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren nyttes ved beregningen av formuesverdien på varige rettigheter, utleierettigheter, formuesverdien på retten til å kreve festeavgift og gjeldsfradrag.

Innkalling til ordinært årsmøte 21.04.2026 for 4253 Hestehagen Boligsameie.

Møtested: Smestad Skole, lærerværelset (som tidligere)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har alternative forslag til vedtak i sakene som står på agendaen, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonelt vis med håndsopprekning. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold
Sak 6: Fasadesopp
Sak 7: Dugnad
Sak 8: Informasjon fra styret
Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14
Sak 10: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Christl Kvam velges som møteleder. Protokoll føres av forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl. Thea Skrede signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport

Årsrapport lagt frem av styret. Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret har allikevel valgt å legge frem en enkel rapport for siste styreperiode.

Rapport Hageprosjekt lagt frem av felleshageprosjektet.

"Styrets rapport angående foregående år, og rapport vedr. hageprosjekt tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 391 368 mot budsjetterte inntekter på kr 3 215 000, som er 3 176 368 kr større enn budsjettert. Dette skyldes kapital innkalling.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 906 896 mot budsjetterte kostnader på kr 3 360 798, som er 2 546 098 kr større enn budsjettert. Dette skyldes vedlikehold vvs, som er finansiert ved kapital innkalling.

Periodens resultat etter finansposter var kr 530 483 inkludert økning vedlikeholdsfond, mot budsjettert kr -145 798.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2025/2026 settes til kr. 150.000,-
Beløpet fordeles som følger mellom de faste medlemmene:
Styreleder: kr 50.000,- Styremedlemmer kr. 25 000,- (4 faste medlemmer)
I tillegg honoreres varamedlemmer med kr. 2 500,-pr. møte de har deltatt på som stedfortreder med stemmerett, og kr. 1 250, pr møte som observatør.

Styrehonorar for perioden 2025/2026 ★ Styrets innstilling
Styrehonorar til styrets faste medlemmer for foregående periode settes til kr. 150 000,- i

tillegg tilgodesees varamedlemmene med kr. 2 500,- / 1 250,- pr møte de har deltatt på, totalt kr. 11 250,-

Totalt styrehonorar for perioden 2025/2026 kr. 161 250,-

Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold

Lagt frem av Styret.
Se vedlagte vedlikeholdsrapport basert på befaring 17/1-2025, og vedlegg til vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

"Orientering om planlagt vedlikehold tas til etterretning"

Sak 6: Fasadesopp

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Bygningen vår er ganske tilgriset med alger utvendig. Disse kan føre til at murverket sprekker ved frost når fuktighet trenger inn eller at maling løsner. Vedvarende fuktighet fra algevekst kan også føre til forringelse av murmaterialet.
Det kan blir dyrt å vente på at noe av dette skjer, og det kan se ut til at det kan være nødvendig å prioritere dette vedlikeholdet

Vedlikehold bygning, herunder fasadesopp ★ Styrets innstilling
Vedlikehold av bygget er styrets ansvar å beslutte og ligger ikke til årsmøte å behandle. Styret tar med seg innspillet til vurdering i den kommende perioden.

Innsenders forslag
Soppfjerning på bygningen prioriteres og det hentes inn kostnadsoverslag.

Sak 7: Dugnad

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Vi har et stort bygg og uteområde å ta vare på. Det er ikke nok med en dugnad pr år, skal vi holde alt i orden. Vi har også ganske svak oppslutning. Ved å ha eks pølser og brus under dugnaden vil det trolig komme flere, slik våre to naboer har det. Og det skader jo ikke med litt sosialt samvær.

Innsenders forslag ★ Styrets innstilling
Årsmøter vedtar at det avholdes to dugnader pr år, vår og høst, med enkel servering.

Sak 8: Informasjon fra styret

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Selv om vi har hatt ett beboermøte i foajeen, føles det litt lite.
Det er ønskelig at styret informerer kort om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

Info fra styret ★ Styrets innstilling
Styret er opptatt av å gi beboerne jevnlig informasjon om styrets arbeid. Styret ønsker å videreføre to foajeemøter (vår og høst) og tilgjengeliggjøre referater fra styremøter for å sikre informasjon til beboerne på styrets arbeid.

Innsenders forslag
Styret informerer beboerne om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14

Lagt frem av styret

På bakgrunn av at saker koblet til at støy er noe som stadig meldes til styret ønsker styret å fremme tillegg til vedtekter som kan være med på å forebygge støyproblemer mellom boenhetene. Dette er tiltak som skal gjelde ved oppussing/riving av gulv, skifte av dørrammer etc og ikke noe som pålegges at skal gjennomføres for øvrig.

Styret foreslår at følgende blir lagt til dagens vedtekter som ny bestemmelse pkt. 14

Nytt pkt. 14 i sameiets vedtekter ★ Styrets innstilling
Seksjonseier skal sørge for at bruk og bygningsmessige arbeider i seksjonen ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25.
Endringer i gulvoppbygning, riving av vegger eller andre tiltak som kan påvirke lydforholdene mellom seksjonene, må ikke gjennomføres dersom de medfører forringelse av eksisterende lydisolasjon eller økt støy til tilstøtende seksjoner.
Ved legging av parkett, laminat eller andre harde gulvtyper skal det benyttes dokumentert trinnlydsdempende underlag som minimum gir 20 dB forbedring, og samlet løsning skal minst opprettholde eksisterende lydisolerende egenskaper.
Tiltak som kan påvirke lydforholdene krever styrets forhåndsgodkjenning etter eierseksjonsloven § 20. Søknad skal inneholde nødvendig dokumentasjon som sannsynliggjør at kravene etter denne bestemmelsen er oppfylt.
Styret kan stille vilkår for godkjenning, herunder krav til materialvalg, utførelse og kontroll.
Dersom tiltak gjennomføres uten godkjenning eller i strid med vedtektene, kan styret kreve forholdet rettet eller tilbakeført for seksjonseiers regning, jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

Sak 10: Personvalg

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:
Styreleder: Christl Kvam – valgt til 2027
Styremedlem: Christina Fjære – på valg
Styremedlem: Zora Shergill - valgt til 2027
Styremedlem: Thea Skrede – valgt til 2027
Styremedlem: Rebeca M. Orejuela – på valg

Styremedlem (vara): Marguerite Thomassen - på valg
Styremedlem (vara: Thomas Emil Lie-Karlsen – på valg

Christina Fjære – tar ikke gjenvalg som styremedlem, men stiller som kandidat til varamedlem
Varamedlem Thomas Emil Lie-Karlsen har stiller til kandidat som nytt styremedlem

I følge sameiets vedtekter pkt 4 om Styret, skal styret bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
For å ha et lovlig valgt styre, må det derfor velges minimum 1 nytt styremedlem.

Kandidater til **Styremedlem for 2 år (2026-2028)**:

- Thomas Emil Lie-Karlsen

Kandidater til **Varamedlem for 2 år (2026 - 2028**:

- Christina Strøm Fjære
- Marguerite Thomassen

ÅRSBERETNING FOR 2025

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Christl Kvam – valgt til 2027
Styremedlem:	Christina Fjære – *på valg*
Styremedlemmer:	Zora Shergill - valgt til 2027
Styremedlem:	Thea Skrede – valgt til 2027
Styremedlem:	Rebeca M. Orejuela – *på valg*
Styremedlem (vara):	Marguerite Thomassen - *på valg*
Styremedlem (vara:	Thomas Emil Lie-Karlsen – *på valg*

Brit Øverli har overvåket fyrrommet for styret frem til august 2025 og har mottatt godtgjørelse for dette. Ordningen er nå avviklet.

Ansatte:
Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 40 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårds-nr. 31 Bruks-nr. 241 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt fra Hoff sameie. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 420 714.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon

Vaktmestertjeneste:
Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post **post@ftvj.no** eller telefon 22 60 39 01. Vaktmesteravtalen er en fellesavtale sammen med de to øvrige sameier i Gullkroken – Parnassen og Øvre Hoff.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen, vedtektene og løpende oppdatering forøvrig.

Oppussing :
Jfr. Vedtektenes pkt 13. Vedlikeholdsplikt og omkostninger. Styret skal på forhånd **godkjenne større arbeider** i forbindelse med oppussing – spesielt gjelder dette riving av vegger som kan svekke bygningsmassen.

Ved planlagt oppussing av kjøkken og våtrom **skal** sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester.

Brannsikringsutstyr:
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. **Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.**

Det er montert brannslukningsapparater i hver etasje. Disse må snus med regelmessige mellomrom. Styret har gjennomført kontroll med disse og gjort innkjøp av nye apparater i hver etasje.

TV og Bredbånd:
Sameiet har avtale med Telenor, Frihet M med Nettvern +. Vår kontaktperson er Joakim Senstad. Telefon til Telenor er 915 09 000.

Forsikring:
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1344344.2.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000**. NB! Den enkelte beboer kan bli holdt ansvarlig for egenandel dersom skader skyldes uaktsomhet.**

Forsikringssaker har i all hovedsak dreid seg om varmeanlegget (radiatorer og rør) og skader oppstått i den forbindelse.

Alle bes kontrollere sine radiatorer regelmessig (se opp for drypp fra termostater o.a). Slik unngår vi større forsikringssaker som medfører økt forsikringspremie.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks og uten opphold melde skaden til styret.

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt
Seksjonseier er tilsendt års-oppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt i dokumentasjon fra Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

Energimerking av bolig
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført åtte styremøter i perioden 2025-2026. I tillegg er det avholdt to informasjonsmøter med beboerne i juni og november 2025.
Styret opplever at informasjonsmøtene som ble avholdt ble godt mottatt hos alle. Møtene ga en god mulighet for direkte dialog med beboerne og for de å gi tilbakemeldinger til styret. Rørfornyingsarbeidet var en viktig bakgrunn for disse møtene, men erfaringen tilsier at dette er en arena som styret fortsatt ønsker å benytte.

xxx

Styrets arbeid har vært preget av rørfornyingsarbeidet som er gjennomført og de utfordringene dette har medført for beboerne.
Arbeidet ble gjennomført sommer/høst 2025 og ble avsluttet iht plan. Kostandene oversteg innkrevd kapital, men restbeløp ble dekket gjennom boligsameiets driftsmidler.

xxx

Styret har foretatt følgende i løpet av året:

- Dialog med beboere, vaktmester, rørlegger, forretningsfører, leverandører av tjenester, øvrige sameier mfl. Dette inkluderer blant annet fellesarealer, heis, vaskerom, loft, kjeller, varmeanlegg, oppussing, rør og vinduer.

- Styret har tilstrebet nøkternt forbruk for å sikre at fellesutgifter ikke skal øke mer enn med lønns og prisindeksen.

- I forbindelse med rørfornyingen ble det hentet inn ekstra kapital på kr 2 999 990,-

- Sluttregnskapet til Olimb med de ekstra utgiftene som påløp gjennom prosjektet ble på 3 338 189,75. Differansen mellom innhentet kapital og sluttkostnadene ble dekket av boligsameies drift.

- Daglig drift og vedlikehold av eiendommen som inkluderer fortløpende saker:

    - Heisen
        - Viken Heis har fulgt opp vedlikeholdsplan. Det har også i denne styreperioden vært utfordringer med heisen og lås/dørmekanismen i kjelleren. Del er skiftet og servicer gjennomført iht plan.
    - Fyrrommet
        - I forbindelse med befaring av fyrrommet fra RørleggerService AS ble det avdekket behov for utbedring av flere forhold, herunder trykkreduksjonsventil, tilbakeslagsventil og sirkulasjonspumpe. Det er også registrert støy fra pumpen. Sameiet har mottatt tilbud på utbedringene med en samlet kostnadsramme på kr 76 145 inkl. mva., med eventuelle tillegg for elektrikerarbeid og andre uforutsette kostnader. Styret har godkjent tilbudet og besluttet at arbeidene skal gjennomføres.
        - I forbindelse med gjennomgang av fyrrom og røranlegg fikk styret en tydelig anbefaling fra Rørleggersentralen AS om at sameiet bør få på plass en skjematisk tegning av røropplegget, inkludert dokumentasjon av eksisterende rørmerking. En slik oversikt vil:

            - gi bedre kontroll på anlegget
            - gjøre feilsøking og vedlikehold enklere
            - redusere risiko og kostnader ved fremtidige tiltak

        - Styret følger opp dette arbeidet.
    - Tørkerommet
        - I januar i år oppsto det en vannlekkasje i ett av tørkerommene som følge av frosne rør tilkoblet tørkeviften, forårsaket av et kuldehull. Styret har dialog med forsikringsselskapet, og det pågår avklaring og oppfølging knyttet til utbedring av skade på gulvet. Her vil med all sannsynlighet bli et kontantoppgjør fra forsikringsselskapet.
        - For å reetablere en driftssikker løsning har sameiet innhentet tilbud fra Atlas Elektro og besluttet installasjon av ny elektrisk tørkevifte med timerfunksjon, samt fjerning/demontering av eksisterende vifter.
        - Løsningen er levert som en totalpris på kr 39.250 inkl. mva, og omfatter arbeid, nødvendige maskiner og tilkobling/kabling.

        - Arbeidet er nå ferdigstilt og nye vifter er på plass i tørkerommet.Dette forventes å gi en tilfredsstillende og velfungerende løsning for tørkerommet etter noen års opphold.
    - Ny rørleggeravtale
        - I forbindelse med at nåværende rørlegger vil pensjonere seg til sommeren har styret inngått en ny service og rammeavtale med Rørleggerservice AS.
        - Avtalen sikrer oss godt forebyggende arbeid og vedlikehold og gir beboerne mulighet for å benytte seg av avtalen med en prisrabatt. Kontaktinformasjon om selskapet er sendt på mail til alle beboerne.
    - Vedlikeholdsplan
      Styret har gjennomgått vedlikeholdsplanen som er utarbeidet og som ligger vedlagt.

    - Samarbeidet med de to øvrige sameiene om parkering langs Gullkroken er fulgt opp med en felles høringsuttalelse til Oslo kommune

Felles hageprosjekt

I tråd med vedtak fra ordinært årsmøte i 2024, ble det etablert et pilotprosjekt for felles hage i uteområdet ved bygget. Målet er å fremme bruk av fellesarealene, styrke nabofellesskapet og utvikle en sesongbasert, bærekraftig og inkluderende aktivitet åpen for alle beboere.

Oppsummering av 2025 – Felles hageprosjekt

- .se eget vedlegg fra prosjektet utarbeidet av Rebeca Moliner Orejuela,

ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og legges til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026.

Budsjettet er basert på en økning i fellesutgifter tilsvarende lønns- og prisvekst. (KPI/lønnsvekst)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:
Det er inngått Norgespris avtale på strøm og fjernvarme.

Kommunale avgifter i Oslo kommune:
Vann- og avløpsavgiften er øket.

Øvrige driftskostnader:
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 26 mars 2026
Styret i Hestehagen Boligsameie

Vedlegg 2.
Hageprosjekt
Vedlikeholdsplan

Hageprojsekt Rapport - Vår 2026

INNHOLD

1. Introduksjon og prosjektoversikt **2**
1.1. Formålet med prosjektet 2
1.2. Formålet med denne rapport 2
2. Fremdrift i prosjektet **3**
2.1. Viktige milepæler 3
2.2. Nåværende status 3
3. Bruk av midler og ressurser **3**
3.1. Offentlig tilskudd 3
3.2. Fordeling av utgifter 4
3.3. Nåværende økonomisk status 4
4. Bruk av fellesareal **5**
4.1. Plassering, utforming og nåværende bruk 5
4.2. Planlagt utvidelse (2026) 5
4.3. Begrensninger og hensyn 6
5. Medlemmer og deltakelse **6**
5.1. Aktive medlemmer 6
5.2. Former for deltakelse 6
5.3. Tidsbruk og felles ansvar 7
6. Plan for 2026 **7**
6.1. Prioriteringer 7
6.2. Planlagte tiltak 7
6.3. Økonomiske utsikter 7

Dette dokumentet er utarbeidet av Rebeca Moliner Orejuela, styremedlem fra 2024 til 2026 og leder for initiativet til felleshageprosjektet ved Gullkroken 7.

1. Introduksjon og prosjektoversikt

1.1. Formålet med prosjektet

- Ha et dedikert område hvor naboer kan dyrke sine egne grønnsaker
- Skape et mer innbydende og hyggelig nærmiljø
- Øke biologisk mangfold i området
- Tilrettelegge for at naboer kan drive med hagearbeid
- Nyte naturen

Merk: Prosjektet startet som et ikke-kommersielt initiativ med fokus på dyrking av grønnsaker. Vi ser imidlertid på hagen som et helhetlig økosystem. Noen deltakere ønsker å utvikle den videre med tanke på biologisk mangfold, inkludering og fellesskap. For eksempel ved å plante bærbusker som gir skygge om sommeren, skaper en lunere atmosfære, fungerer som naturlige vindskjermer, gir frukt og forbedrer det estetiske uttrykket.

1.2. Formålet med denne rapport

- Informere naboer om fremdrift, bruk av midler, deltakelsesmuligheter, grunnregler osv.
- Gi bedre forståelse av prosjektet for naboer som ikke kjenner det fra før
- Være transparente
- Legge til rette for bedre kommunikasjon mellom naboer

2. Fremdrift i prosjektet

2.1. Viktige milepæler

2024 (oppstart i juni)	2025
1 felleskasse	3 felleskasser (totalt)
3 private kasser	9 private kasser (totalt)
3 aktive medlemmer/enheter	4 aktive medlemmer/enheter
8000kr budsjett fra Styret.	23000kr budsjett fra Oslo Kommune, Urban Landbruk.
Innhøsting: urter, tomat, spinat,	Innhøsting: urter, salat, gulrot, reddik, rødbet, kålrot, squash, gresskar, tomat, agurk, paprika, fennikel, spinat, jordbær,
1 kompostkasse	2 kompostkasser (totalt)
	Plantede bærbusker: solbær (3), rips (2), blåbær (2).
	Plantede spiselige blomster.

2.2. Nåværende status

Prosjektet har gått fra en innledende pilotfase i 2024 til en mer stabil struktur i 2025–2026. Grunnleggende infrastruktur er på plass, deltakelsen er stabil, og hagen fungerer gjennom felles ansvar blant medlemmene. Prosjektet er fortsatt åpent for nye deltakere og kan tilpasses fremtidige behov.

3. Bruk av midler og ressurser

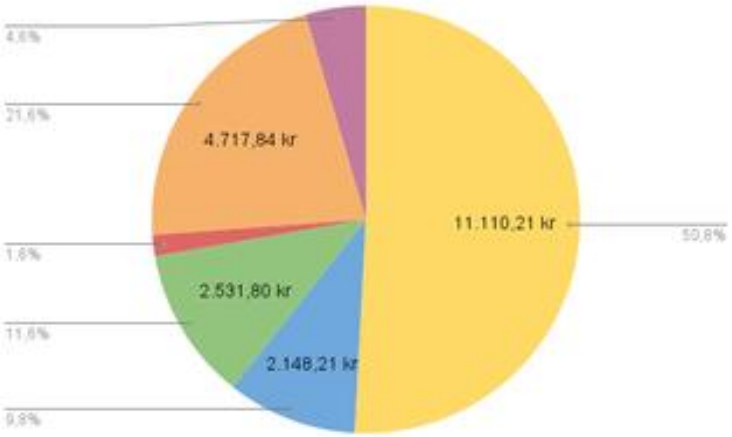
3.1. Offentlig tilskudd

For 2024 mottok prosjektet 8.000 kr fra Styret.
I januar 2025 søkte vi om tilskudd til Urban Landbruk fra Oslo kommune.

- Totalt mottatt: 23.000 kr
- Totalt brukt: 21.859,06 kr
- Resterende: 1.140,94 kr

Dette var mulig takket være G9, som informerte oss om tilskuddsordningen og veiledet oss gjennom prosessen. Vi er takknemlige for deres støtte.

3.2. Fordeling av utgifter



	Annual budget	Actual spent	Remanent
Materials	9.497,50 kr	11.110,21 kr	-1.612,71 kr
Tools	0,00 kr	2.148,21 kr	-2.148,21 kr
Plants	6.360,00 kr	2.531,80 kr	3.828,20 kr
Seeds	1.868,00 kr	351,00 kr	1.517,00 kr
Soil	5.394,50 kr	4.717,84 kr	676,66 kr
Others	12.000,00 kr	1.000,00 kr	
Total	35.120,00 kr	21.859,06 kr	

We applied for 35.000kr, based on this annual budget, but received only 23.000kr.
That is everything except our budget for "Others".

Given grant	**23.000 kr**
Total spent	21.859,06 kr
Remanent	1.140,94 kr

3.3. Nåværende økonomisk status

- Vi har 1.140,94 kr igjen fra fjorårets tilskudd.
- Ved behov for mer budsjett kan vi:
  - Be om et mindre beløp fra Styret (slik vi gjorde i 2024).
  - Gjennomføre en liten innsamling blant deltakerne i hageteamet.

4. Bruk av fellesareal

4.1. Plassering, utforming og nåværende bruk



Gule linjer: avgrensning av hele G7s hageområde.
Grønt område: nåværende bruk (kjøkkenhage + bærbusker).
Gult område: planlagt utvidelse i 2026.

4.2. Planlagt utvidelse (2026)

Utover kjøkkenhagen ønsker teamet å foreslå estetiske og praktiske tiltak som kan forbedre andre deler av hagen. I 2026 planlegger vi for eksempel å bruke området markert i gult til blomster og andre pollinatorvennlige planter.

Merk: Det gule området er per i dag ikke i bruk, heller ikke av gressklipperen. Siden hagen er i kontinuerlig utvikling, ønsker vi å opprettholde fleksibilitet i planleggingen.

4.3. Begrensninger og hensyn

Kjøkkenhageprosjektet foreslår å bruke maksimalt halvparten av det tilgjengelige arealet i den sørvestlige skråningen.
Vi vurderte å plassere kassene på det flatere området ovenfor – som ville vært mer tilgjengelig for personer med fysiske begrensninger – men konkluderte med at skråningen er bedre fordi:

1) Den ikke er aktivt brukt (i motsetning til det flate området, som brukes til soling).
2) Den har bedre solforhold.
3) Den ikke kommer i konflikt med stier eller andre potensielt brukbare områder, som området som tidligere ble brukt til brakker under rørfornyelsen.

Eventuelle tiltak utover kjøkkenhagen vil alltid bli diskutert med styret på forhånd. Hageteamet handler ikke uavhengig og har ikke til hensikt å bruke hagen som et privat område, men ønsker å komme hele fellesskapet til gode og oppfordrer naboer til å gi tilbakemeldinger.

5. Medlemmer og deltakelse

5.1. Aktive medlemmer

Per februar 2026 er det 4 aktive enheter/medlemmer med egne kasser.

5.2. Former for deltakelse

- **Medlemmer med egne kasser:** har ansvar for én eller flere dyrkekasser.
- **Medlemmer som deltar i fellesaktiviteter:** har kanskje ikke egen kasse, men bidrar i felles oppgaver og områder.

Begge former for deltakelse er like verdifulle og bidrar til å styrke hagen som et fellesområde. Dette gjør det også mulig å delta i sesongbaserte eller familievennlige aktiviteter (som beskjæring, rydding av stier eller planting av blomster) uten å forplikte seg til en egen kasse.

5.3. Tidsbruk og felles ansvar

Etter vår erfaring kan medlemmer delta med så lite som 30–60 minutter per uke, eller opptil 4 timer eller mer (avhengig av tid og energi). Selv med begrenset tid er deltakelse mulig.

Medlemmene velger selv hvor mange kasser de vil bruke, avhengig av tilgjengelighet og totalt antall deltakere.

Alle medlemmer deler ansvar for fellesområder og felleskasser. Selv om individuelle kasser har egne ansvarspersoner, støtter vi hverandre. For eksempel hjelper de som er i Oslo i juli – når mange er bortreist i høysesongen – med å ta vare på andres kasser.

6. Plan for 2026

6.1. Prioriteringer

- Vedlikeholde og ta vare på eksisterende dyrkekasser og fellesområder.
- Sikre at hagen forblir tilgjengelig, ryddig og godt integrert i uteområdet.

6.2. Planlagte tiltak

- Ta i bruk det ekstra området markert i gult til blomster og pollinatorvennlige planter.
- Fortsette å forbedre jordkvalitet og komposteringsrutiner.
- Oppmuntre til sesongbasert deltakelse med lav terskel i fellesoppgaver.

6.3. Økonomiske utsikter

Prosjektet har restmidler fra 2025-tilskuddet tilgjengelig. Ved behov kan vi søke om et mindre beløp fra styret i løpet av sesongen.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Hestehagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 214 874	2 926 320	3 215 000	3 403 999
Annen driftsinntekt	2	176 494	4 350	0	4 350
Sum driftsinntekter		**6 391 368**	**2 930 670**	**3 215 000**	**3 408 349**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	144 745	114 100	175 000	136 920
Konsulenttjenester	4	168 597	100 984	106 500	118 499
Kontingenter		3 200	3 100	3 300	3 999
Rep og vedlikehold	5	3 634 344	1 065 360	530 000	759 998
Forsikringer		263 012	252 590	450 000	276 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	584 990	539 177	636 000	668 000
Energi og fyring	7	601 969	646 124	785 000	685 000
Kabel-TV og telefoni		220 320	247 910	260 000	233 000
Driftskostnader	8	247 050	244 631	320 000	263 000
Leiekostnader		0	13 030	0	0
Andre driftskostnader	9	38 670	68 595	94 998	118 997
Sum driftskostnader		**5 906 896**	**3 295 601**	**3 360 798**	**3 263 413**
Driftsresultat før finansposter		**484 472**	**-364 931**	**-145 798**	**144 936**
Finansielle poster					
Finansinntekt		46 011	44 968	0	0
Sum finansposter		**46 011**	**44 968**	**0**	**0**
Årsresultat		**530 483**	**-319 963**	**-145 798**	**144 936**
Overført til annen egenkapital	11	318 138	-216 154	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	11	212 345	-103 809	0	0
Sum disponering		**530 483**	**-319 963**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Hestehagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	1 020 853	808 508
Sum anleggsmidler		**1 020 853**	**808 508**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		299 128	294 975
Andre fordringer		0	10 503
Bankinnskudd, kasse o.l.		344 405	22 254
Skattetrekkonto	10	1 371	0
Sum omløpsmidler		**644 904**	**327 732**
SUM EIENDELER		**1 665 757**	**1 136 240**

Balanse 31.12.2025

Hestehagen Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	543 637	225 499
Vedlikeholdsfond	11	1 020 853	808 508
Sum egenkapital		**1 564 490**	**1 034 007**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 091	0
Annen kortsiktig gjeld	12	81 176	102 234
Sum kortsiktig gjeld		101 267	102 234
Sum gjeld		**101 267**	**102 234**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 665 757**	**1 136 240**

Hestehagen Boligsameie

Christl Kvam
Styrets leder

Rebeca Moliner Orejuela
Styremedlem

Christina Strøm Fjære
Styremedlem

Zora Shergill
Styremedlem

Thea Ingeborg Skrede
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 40 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.31.241 til beste for seksjonseierne.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 469 984	2 250 874	2 470 000	2 600 000
Ekstraordinære felleskostnader	2 999 990	0	0	0
Vedlikeholdsfond	168 960	152 780	169 000	168 999
Fjernvarme	575 940	522 666	576 000	635 000
Sum felleskostnader	**6 214 874**	**2 926 320**	**3 215 000**	**3 403 999**

Ekstraordinære felleskostnader gjelder kapitalinnkalling til dekning av rørfornyelse.

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Andre inntekter	172 494	0	0	0
Andre inntekter	4 000	4 350	0	4 350
Sum andre driftsinntekter	**176 494**	**4 350**	**0**	**4 350**

Andre inntekter gjelder innflyttingsgebyr kr. 4 000,- .
kr. 172 494 er erstatningsutbetaling fra forsikring.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	6 000	0	0	0
Feriepenger	858	0	0	0
Godtgjørelse til styre- og	120 000	100 000	150 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	17 766	14 100	25 000	16 920
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	121	0	0	0
Sum lønnskostnader	**144 745**	**114 100**	**175 000**	**136 920**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	14 656	14 750	15 000	6 500
Forretningsførerhonorar	80 469	76 784	80 500	84 000
Andre forvaltningstjenester	25 115	9 450	8 000	24 999
Juridisk bistand	0	0	3 000	3 000
Vedlikeholdsplan	48 356	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**168 597**	**100 984**	**106 500**	**118 499**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	46 525	289 006	100 000	300 000
Vedlikehold VVS	3 451 689	411 488	80 000	80 000
Vedlikehold elektro	26 697	33 377	30 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	29 893	51 276	20 000	24 999
Vedlikehold heis	75 113	116 376	150 000	150 000
Vedlikehold varmeanlegg	0	123 183	60 000	60 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	20 654	0	0
Vedlikehold vaskeri	0	0	30 000	50 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	9 999
Vedlikehold brannsikring	0	0	30 000	30 000
Dugnadskostnader	4 428	0	0	5 000
Egenandel forsikringsskader	0	20 000	20 000	20 000
Sum vedlikeholdskostnader	**3 634 344**	**1 065 360**	**530 000**	**759 998**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	391 103	353 393	450 000	473 000
Festeavgift	193 887	185 784	186 000	195 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**584 990**	**539 177**	**636 000**	**668 000**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	39 890	40 360	50 000	50 000
Fjernvarme	562 079	605 764	735 000	635 000
Sum energi og fyring	**601 969**	**646 124**	**785 000**	**685 000**

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vaktmestertjenester	200 391	170 746	230 000	200 000
Renholdstjenester	38 533	57 782	70 000	45 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	8 126	16 103	20 000	18 000
Sum driftskostnader	**247 050**	**244 631**	**320 000**	**263 000**

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Skadedyrbekjempelse	0	0	999	999
Søppeltømming/container	10 232	20 045	15 000	15 000
Renholdsartikler	15 959	0	0	18 000
Driftsmateriale	0	14 625	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 971	673	10 000	9 999
Annet driftsmateriale	890	25 151	20 000	20 000
Lisenser/software	570	0	40 000	39 999
Generalforsamling/årsmøte	5 822	5 702	2 000	8 000
Porto	556	0	2 000	2 000
Øredifferanser	0	0	999	0
Bank og kortgebyrer	2 670	2 400	4 000	5 000
Sum andre driftskostnader	**38 670**	**68 595**	**94 998**	**118 997**

Note 10 Bundne midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankinnskudd for skattetrekk	1 371	0
Sum skattetrekkonto	**1 371**	**0**

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 034 007	1 353 969
Tilført til/fra EK fra årets resultat	318 138	-216 154
Overført til vedlikeholdsfond	212 345	-103 809
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 564 490	1 034 007
Vedlikeholdsfond 31.12	1 020 853	808 508
Annen egenkapital 31.12	543 637	225 499
Sum egenkapital 31.12	**1 564 490**	**1 034 007**

Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Forskuddstrekk	1 371	0
Skyldig arbeidsgiveravgift	967	0
Andre påløpte kostnader	71 925	95 879
Uopptjent inntekt	0	6 355
Forskuddsbetalt husleie	6 913	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**81 176**	**102 234**

Note 13 Arbeidskapital

	2025	2024
A. Arbeidskapital 01.01	**225 499**	**1 353 969**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	530 483	-319 963
Endringer i andre langsiktige poster	-212 345	-808 508
B. Årets endring i arbeidskapital	318 138	-1 128 470
C. Arbeidskapital 31.12	**543 637**	**225 499**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	644 904	327 732
- Kortsiktig gjeld	101 267	102 234
= Arbeidskapital 31.12	**543 637**	**225 499**

Til årsmøtet i Hestehagen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hestehagen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 530 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2026

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 for MKE, 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.

Lillestrøm, 4. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.03.2026

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

04.03.2026 16:26:04

Signaturmetode

Buypass (NO)

Oppsummering: Vedlikeholdsplan og arbeid med vedlikehold i Gullkroken 7,

Styret har vinter 2026 gjennomgått sameiets vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er overordnet og primært rettet mot løpende vedlikehold. Etter Styrets oppfatning er vedlikeholdsplanen ikke detaljert nok som beslutningsgrunnlag for større prosjekter fremover, og den inkluderer ikke heisen, radiatorer, el-anlegg, brannsikkerhet og ventilasjon (teknisk anlegg)

Styrets plan for den kommende perioden er derfor at det gjennomføres en enklere, men mer målrettet gjennomgang av teknisk tilstand av ulikt anlegg i bygget – for å få bedre oversikt over hva som faktisk bør gjøres (og for å unngå at ting plutselig må tas), samt hvilke kostnader vi kan forvente. I hovedsak målrettet mot: fyringssystemet og radiatorer, og vinduer.

Arbeidet bør også inkludere en oversikt over ventilasjonssystemet, og sjekke ut et eventuelt behov for nødvendig oppgradering av stigeledninger (felles strømledning).

Følgende er planlagt gjennomført:

1. **Varmesystemet:**
   Gjennomføre en sjekk og service av anlegget, samt en enkel tilstandsvurdering/inspeksjon av radiatorene i leilighetene. Kartlegge hvilke radiatorer som eventuelt må/bør byttes, tilstanden på felles rør i vegger, og samtidig få en vurdering av hva det vil koste å gå over til individuell avregning av varme.

Dette er også i hovedsak for å redusere fellesutgiftene, men ikke minst fordi svikt eller lekkasje kan få store konsekvenser og gjøre betydelig skade. Systemet har i stor grad passert forventet levetid, og vi har allerede problemer med å få varme opp til de øverste etasjene. Samt en del klager på støy fra anlegget.

2. **Vinduer:**
   Sjekke tilstanden på vinduer i leilighetene og vurdere om alle bør byttes i 2028, eller om det holder å ta balkongvinduer (med dør) og enkelte andre vinduer.

3. **Balkonger:**
   Kontrollere tilstand på membran og dekke. Dette bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av balkongvinduer, samt fasade.

Styret ønsker også en bedre oversikt over ventilasjonssystemet, og undersøke om noen beboere har koblet egne avtrekksvifter til felles anlegg på bad og kjøkken. Vi bør også få en vurdering av tilstanden og kapasiteten på stigeledningene, og om disse bør skiftes i forbindelse med økt strømbehov etter oppussing av leiligheter – samt tilrettelegging for elbillading.

Rapporten fra Bori ligger vedlagt.

Vedlikeholdsplan 10 år

Hestehagen boligsameie

Adresse	Gullkroken 7		
Postnr og sted	0337	**Tomteareal m2**	3848,4
Gårdsnr / bruksnr	31 241	**Bruttoareal m2**	
Byggeår	1960	**Antall bygninger**	1
Befaringsdato	17.01.2025	**Antall leilighter**	40
Ansvarlig	Ole G Nadden	**Polisenr**	SP1344344.2.1 IF skadeforsikring
Byggematerialer	Betong		
Hovedkonklusjon	Boligselskapets bygninger og uteområder er i normalt god tilstand i forhold til bygningsalderen (byggeår). Boligselskapet fremstår med god orden og med et aktivt styre som har fokus på godt bomiljø. Vær, vind og alder gjør allikevel at enkelte elementer slites ned. Riktig og jevnlig vedlikehold er viktig slik at levealderen på bygningselementene blir så lang som mulig. I tillegg er det viktig at gjennomføringen av vedlikeholdsoppgaver gjøres på en god og riktig måte slik at denne ikke er med på å forringe bygget.		

Innhold vedlikeholdsplan

Generelt	Formålet med vedlikeholdsplan er å få en generell oversikt over tilstand og aktuelle tiltak. Planen danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av bolig- og miljøforbedrende tiltak. Vedlikeholdsplanen er til hjelp for å velge hvilke oppgaver som bør prioriteres for at nedbryting-prosessen bremses.Vedlikeholdsplan omhandler de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om hvilke tiltak som skal gjennomføres. Den er derfor et hjelpemiddel for boligselskapet til å treffe de overordnede beslutninger om vedlikehold og utbedringer.Vedlikeholdsplan gir en oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som forventes i boligselskapet 10 år fram i tid.Innholdet i vedlikeholdsplan er kommet fram på grunnlag av tilgjengelig skriftlig informasjon (tegninger, beskrivelser etc), opplysninger fra boligselskapets representanter og en befaring med konkret tilstandsvurdering.Tilstandsvurderingen skal utføres med utgangspunkt i NS3424:2012 «Tilstandsanalyse av byggverk». Referansenivået for analysen er de lovbestemte kravene som gjaldt det året bygget ble oppført.Tilstandsvurderingen skal utføres på minimum analysenivå 1. Når symptomer eller formål tilsier det, skal det utføres grundigere undersøkelser på analysenivå 2.**Om boligselskapet avsetter midler til vedlikehold gjennom felleskostnadene over lang tid, unngår styret å måtte foreta store låneopptak og dermed store økninger i felleskostnadene.**
Veiledende vedlikeholdskostnader	Aktuelle vedlikeholds- og utbedringsarbeider er fordelt over en periode på 10 år.Veiledende kostnader inkl. mva. er basert på erfaringer fra tilsvarende arbeider andre steder, og gjelder for innkjøpte tjenester fra entreprenører.Kostnadene er å betrakte som budsjettpriser. Endelige kostnader vil først foreligge etter at det er innhentet pristilbud.Det er foretatt en skjønnsmessig prioritering av tiltakene med en anbefalt tidsfrist. Boligselskapet kan selvsagt foreta en annen prioritering dersom laget finner det mer hensiktsmessig mtp tid og økonomi/ felleskostnader.
Tilstandsgrader	TGiU Ikke undersøkt TG0 Ingen symptomer (under 5 år) TG1 Svake symptomer TG2 Middels kraftige symptomer TG3 Kraftige symptomer

Grunn og fundament

Ny adresse - Drenering

Tilstandsbeskrivelse	Det er drenert og lagt knotteplast inn mot mur. Takvann er tenkt ledet ned i drensrør og kummer. Terrenget er arondert slik at overvann finner veien til stedlige drensrenner og kummer.		
Tiltak	Ingen tiltak		
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG0	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet	1 RS	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	2024
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Grunn og fundament

Ny adresse - Grunnmur

Tilstandsbeskrivelse	Målt opp mot alter fremstår grunnmuren i god stand.		
Tiltak	Ingen		
Levetider	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet	1 RS	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Takkonstruksjoner

Ny adresse - Taktekke

Tilstandsbeskrivelse	Taktekkingen er utført i asfaltbelegg og fremstår i god stand. Vaktmester bør foretar årlige inspeksjonsrunder av takpappen.		
Tiltak	Ingen utover årlig tilsyn.		
Levetider	Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	373 kvm	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	?	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Takkonstruksjoner

Ny adresse - Luftehatter

Tilstandsbeskrivelse	Takhattene er i god stand. Byttes ut smtidig med asfalttaktekkingen.		
Tiltak	Ingen tiltak.		
Levetider	Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	8	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	?	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Takkonstruksjoner

Ny adresse - Overlys/takluker/takvindu

Tilstandsbeskrivelse	Takluke for inspeksjon av tak. Takluken er ok i forhold til alder. Bør vurdere tlstand neste gang taktekkingen skiftes ut.		
Tiltak	Ingen tiiltak.		
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Takkonstruksjoner

Ny adresse - Taksluk

Tilstandsbeskrivelse	Med bakrunn i sikkerhet er ikke slukene sjekket ut inngående. Behov for sikkerhetsline for tilsyn. Vaktmester bekreftet at slukene fungerer iht funksjonskravene		
Tiltak	Sjekke ut om sameiet har rutinger for sjekk av sluk 2 ganger i året. Ved utskigting av asfalttakbelegg bør slukene gjennomgå en nærmere undersøkelse.		
Levetider	Normal tid før utskifting av utvendig taksluk er 25 - 75 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TGiU	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	4	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/10	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Trapper og balkonger

Ny adresse - Balkonger

Tilstandsbeskrivelse	PS? Balkonger fungerer også som rømningsvei. Balkongene er fra byggeåret (1960) og til tross for dette fremstår de å være i god stand.		
Tiltak	Få på plass rutiner for årlig kontroll av rømningsvei. Innglassing av balkonger er ikke lovlig. Bør vurdere om eksisterende innklassinger skal fjernes. Eventuelle utbedringer bør vurderes utført samtidig med maling av fasader.		
Levetider	Normal tid før maling av balkonger i betong, malt er 5 - 9 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet	36 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Trapper og balkonger

Ny adresse - Trapper innvendig

Tilstandsbeskrivelse	Invendig trapp er også en rømningstrapp. I forhold til alder fremstår trappen i god stand.		
Tiltak	Ingen.		
Levetider	Normal tid før utskifting av trapper i betong, med gulvbelegg er 15 - 25 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Trapper og balkonger

Ny adresse - Trapper utvendig

Tilstandsbeskrivelse	Trappen fremstår som slitt og ikke rengjort eller vedlikeholdt.		
Tiltak	Rengøring og vurdere eventuell vedlikehold.		
Levetider	Normal tid før reparasjon av betong er 15 - 40 år		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Branndører til trappehuset

Tilstandsbeskrivelse	Branndørene er iht. kravene som forelå ved byggingen av boligblokken.		
Tiltak	Ingen		
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet	12	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	
Produksjonsår	1961	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Hoveddør

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Yttervegger

Ny adresse - Hoveddør

Tilstandsbeskrivelse	Døren er fra byggeåret og er i god stand. Holder ikke dagens krav til U-verdi		
Tiltak	Ingen tiltak.		
Levetider	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Dører på loftet

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	?	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Oppgangsdører

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet	40 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Yttervegger

Ny adresse - Utvendige dører

Tilstandsbeskrivelse	Døren fremstår som godt vedlikehold, og er i god stand i forhold til alder.		
Tiltak	Ingen		
Levetider	Normal tid før overflatebehandling av ytterdører er 2 - 6 år		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	2 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/10	**Frist**	
Produksjonsår	?	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Kjellerdører

Tilstandsbeskrivelse	Kjellerdørene er i alle typer utførelse, kvalitet og tilstand. Noen av døerene har skader med bakgrunn i tidligere innbrudd.		
Tiltak	Vurdere tilstanden til de enkelte dørene og vurdere behov utbedringer		
Levetider	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	100000
Mengde, Enhet	ca 17 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	2025/01
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Vinduer og balkongdører

Tilstandsbeskrivelse	Vindu- og balkondører er i varierende stand. I følge styreleder ble vindu- og balkkondører byttet i 1996. Vinduer i trappehus byttet i 2004. Store vinduer på balkong og i fellesarela er fra byggeåret 1960. Vinduer og balkokngdører ble malt utvendig i 2020.		
Tiltak	Utskifting av vindu- og balkondører. Vinduer eldere enn 20 år bør vurderes utskiftet med bakgrunn av energiforbruk.		
Levetider	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	6000000
Mengde, Enhet	364 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	2028/01
Produksjonsår	1996	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Yttervegger

Ny adresse - Utvendig kledning og overflate

Tilstandsbeskrivelse	Etterisolert pussed fasasde. Fremstår i god stand. Bærer breg av behov for fasadevask. Erfaringen er at det bør vurderes vasadevask sammen med maling av fasade.		
Tiltak	Maling av fasader.		
Levetider	Normal tid før overflatebehandling av pussede flater er 4 - 18 år		
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG2	**Kostnad inkl. mva**	2000000
Mengde, Enhet	3400 kvm	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	2029/05
Produksjonsår	?	**Sist vedlikeholdt**	?
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Universell utforming (NS 11001-2 boliger)

Ny adresse - Heiser

Tilstandsbeskrivelse	I forhold til alder er heisen i god stand		
Tiltak	Ingen		
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1 stk	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/20	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	Løpende vedlikehold
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Terrengforhold

Ny adresse - Lekeplasser

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TGiU	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/10	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

Terrengforhold

Ny adresse - Uteanlegg generelt

Tilstandsbeskrivelse	Uteareal med asfalt på inngang/parkering side og gressplen på uteområde. Asfaltering er utført i forskjellige intervaler og fremstår som ok. Uteanlegg er generelt ellers i grei stand.		
Tiltak	Rengjøring av utvendig trapp vurdere å legge dette til vaktmester.		
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	1 RS	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	Løpende vedlikehold
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Terrengforhold

Ny adresse - Veier og plasser

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TGiU	**Kostnad inkl. mva**	
Mengde, Enhet		**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/02/10	**Frist**	
Produksjonsår		**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		

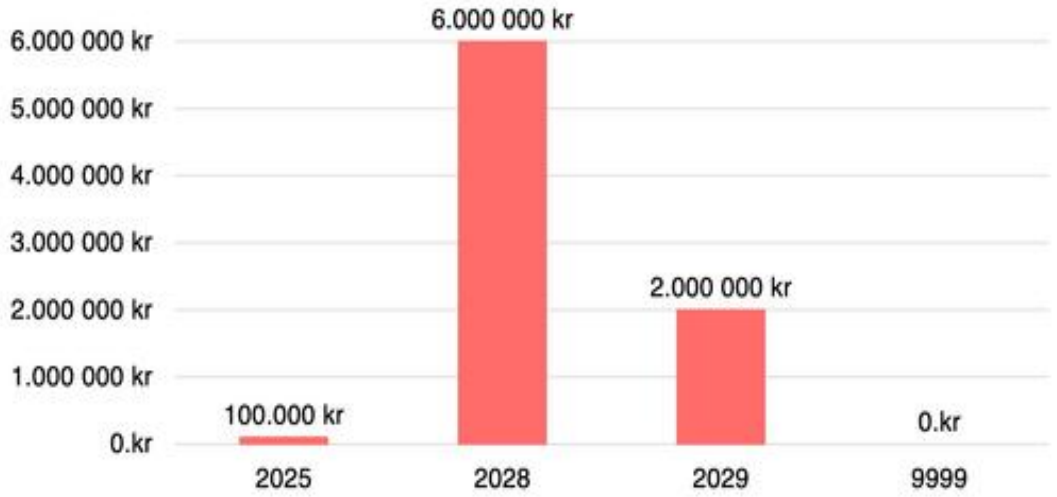
Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Ny adresse - Piper

Tilstandsbeskrivelse			
Tiltak			
Levetider			
Adresse	Ny adresse		
Tilstandsgrad	TG1	**Kostnad inkl. mva**	0
Mengde, Enhet	6	**Dimensjoner**	
Opprettet	2025/01/16	**Frist**	
Produksjonsår	1960	**Sist vedlikeholdt**	
Ferdigstilt	Ikke ferdigstilt		



Kostnadsoversikt



Vedlikeholds-/budsjettkostnader	
Ny adresse	8.100.000 kr
Totalt	8.100.000 kr

4253 Hestehagen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 21.04.2026

24 av 40 mulige stemmegivere var representert.

18 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Christl Kvam velges som møteleder. Protokoll føres av forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl. Thea Skrede signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport

Årsrapport lagt frem av styret. Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret har allikevel valgt å legge frem en enkel rapport for siste styreperiode.

Rapport Hageprosjekt lagt frem av felleshageprosjektet.

"Styrets rapport angående foregående år, og rapport vedr. hageprosjekt tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 391 368 mot budsjetterte inntekter på kr 3 215 000, som er 3 176 368 kr større enn budsjettert. Dette skyldes kapital innkalling.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 906 896 mot budsjetterte kostnader på kr 3 360 798, som er 2 546 098 kr større enn budsjettert. Dette skyldes vedlikehold vvs, som er finansiert ved kapital innkalling.

Periodens resultat etter finansposter var kr 530 483 inkludert økning vedlikeholdsfond, mot budsjettert kr -145 798.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2025/2026 settes til kr. 150.000,-
Beløpet fordeles som følger mellom de faste medlemmene:
Styreleder: kr 50.000,- Styremedlemmer kr. 25 000,- (4 faste medlemmer)
I tillegg honoreres varamedlemmer med kr. 2 500,-pr. møte de har deltatt på som stedfortreder med stemmerett, og kr. 1 250, pr møte som observatør.

Styrehonorar for perioden 2025/2026 - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar til styrets faste medlemmer for foregående periode settes til kr. 150 000,- i tillegg tilgodesees varamedlemmene med kr. 2 500,- / 1 250,- pr møte de har deltatt på, totalt kr. 11 250,-

Totalt styrehonorar for perioden 2025/2026 kr. 161 250,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold

Lagt frem av Styret.
Se vedlagte vedlikeholdsrapport basert på befaring 17/1-2025, og vedlegg til vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

"Orientering om planlagt vedlikehold tas til etterretning"

Sak 6: Fasadesopp

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Bygningen vår er ganske tilgriset med alger utvendig. Disse kan føre til at murverket sprekker ved frost når fuktighet trenger inn eller at maling løsner. Vedvarende fuktighet fra algevekst kan også føre til forringelse av murmaterialet.
Det kan blir dyrt å vente på at noe av dette skjer, og det kan se ut til at det kan være

nødvendig å prioritere dette vedlikeholdet

Styrets kommentar:
Vedlikehold av bygget er styrets ansvar å beslutte og ligger ikke til årsmøte å behandle. Styret tar med seg innspillet til vurdering i den kommende perioden.

Årsmøtet tok styrets kommentar til etterretning.

Sak 7: Dugnad

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Vi har et stort bygg og uteområde å ta vare på. Det er ikke nok med en dugnad pr år, skal vi holde alt i orden. Vi har også ganske svak oppslutning. Ved å ha eks pølser og brus under dugnaden vil det trolig komme flere, slik våre to naboer har det. Og det skader jo ikke med litt sosialt samvær.

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Årsmøter vedtar at det avholdes to dugnader pr år, vår og høst, med enkel servering.

Mot: 0 stemmer

Sak 8: Informasjon fra styret

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Selv om vi har hatt ett beboermøte i foajeen, føles det litt lite.
Det er ønskelig at styret informerer kort om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

Info fra styret - Enstemmig vedtatt

Styret er opptatt av å gi beboerne jevnlig informasjon om styrets arbeid. Styret ønsker å videreføre to foajeemøter (vår og høst) og tilgjengeliggjøre referater fra styremøter for å sikre informasjon til beboerne på styrets arbeid.

Innsenders forslag

Styret informerer beboerne om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14

Lagt frem av styret

På bakgrunn av at saker koblet til at støy er noe som stadig meldes til styret ønsker styret å fremme tillegg til vedtekter som kan være med på å forebygge støyproblemer mellom boenhetene. Dette er tiltak som skal gjelde ved oppussing/riving av gulv, skifte av dørrammer etc og ikke noe som pålegges at skal gjennomføres for øvrig.

Styret foreslår at følgende blir lagt til dagens vedtekter som ny bestemmelse pkt. 14

Styret trakk saken for votering og vil komme tilbake med en veileder for oppussing.

Sak 10: Personvalg

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:
Styreleder: Christl Kvam – valgt til 2027
Styremedlem: Christina Fjære – på valg
Styremedlem: Zora Shergill - valgt til 2027
Styremedlem: Thea Skrede – valgt til 2027
Styremedlem: Rebeca M. Orejuela – på valg

Styremedlem (vara): Marguerite Thomassen - på valg
Styremedlem (vara: Thomas Emil Lie-Karlsen – på valg

Christina Fjære – tar ikke gjenvalg som styremedlem, men stiller som kandidat til varamedlem
Varamedlem Thomas Emil Lie-Karlsen har stiller til kandidat som nytt styremedlem

I følge sameiets vedtekter pkt 4 om Styret, skal styret bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
For å ha et lovlig valgt styre, må det derfor velges minimum 1 nytt styremedlem.

Styreleder (2 år 2025 - 2027)

Christl Kvam (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år 2025 - 2027)

Thea Skrede (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år 2025 - 2027)

Zora Shergill (Valgt tidligere)

Styremedlem for 2 år (2026-2028) (2 posisjoner)

Thomas Emil Lie-Karlsen 1. valg - enstemmig valgt

Varamedlem for 2 år (2026 - 2028 (2 posisjoner)

Marguerite Thomassen 1. valg - enstemmig valgt
Christina Strøm Fjære 2. valg - enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 21.04.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Udahl, Ingvild Falkenberg	**2026-04-21**	**Skrede, Thea Ingeborg**	**2026-04-22**

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

Identifikasjon

bankID Skrede, Thea Ingeborg

Navn	Dato
Kvam, Christl	**2026-04-21**

Identifikasjon

bankID Kvam, Christl

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

VEDTEKTER FOR
HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE
Org nr 979 420 714

Vedtatt 2. april 1985, sist endret 24. april 2025.

1. Navn

Sameiets navn er Hestehagen boligsameie, som er et boligsameie i henhold til gjeldende lov om eierseksjoner.

2. Eiendom

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241 i Oslo. Tomten er festet av eierne av Hoff gard. Sammen med festere av Gullkroken 5 (gnr. 31, bnr. 245) og Gullkroken 9 (gnr. 31, bnr. 242) har Hestehagen boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

3. Rettslig råderett

Sameiet skal ikke ha et eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og festetomt.

Leiligheten med tilliggende seksjonseierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte, etter er den til enhver tid gjeldende lovgivning og med hensyn til alles interesser i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid gjelder i Gullkroken 7. Disse gjelder også i et hvert utleieforhold, og det er seksjoneiernes plikt å gjøre leietakeren kjent med dem. Enhver seksjonseier vil stå ansvarlig for sameiet dersom leietakere ikke er gjort kjent med husordensreglene og det skjer brudd på disse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i mindre enn 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierene plikter uten unødig opphold å melde ifra til styret ved forretningsføreren ved salg og bortleie.

Årsmøtet har bestemt at det skal betales innflyttingsgebyr ved innflytting ved fremleie og salg.

Eierskiftegebyr ved omsetning av seksjoner, herunder forretningsførers arbeid skal dekkes av kjøper/selger.

4. Styret

Styret skal bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer valgt av seksjonseierne på årsmøtet, for en rullerende periode fra 2 til 4 år. Styremedlemmer velges for en minimumsperiode på 2 år. Det skal være to styremedlemmer som står på gjenvalg for å sikre kontinuitet. Når det mangler kandidater til styret skal det dekkes opp ved å hente inn profesjonell styrebistand.

Årsmøtet velger styreleder.

Det er fortrinnsvis seksjonseiere, eller andre fysiske personer bosatt i sameiet som kan være medlemmer i styret.

5. Styrets kompetanse

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egen beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter og årsmøtets vedtak.

Styret legger hvert år fram for årsmøtet en vedlikeholdsplan for det kommende år som behandles i årsmøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret må på forhånd forelegge andre saker av stor viktighet for et ekstraordinært seksjonseiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ikke planlagte og uforutsette utgifter.

To styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

6. Forretningsfører

Styret ansetter en forretningsfører som kan meddeles fullmakt til å representere styret utad.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for, og godkjennes av styret på forhånd.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Styret har, samlet eller ved utvalg, rett til å gjennomgå de av sameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Senest innen utgangen av mars måned hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

7. Innkalling til årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller seksjonseieren til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers varsel, og høyst 20 dagers varsel til de saker som fremgår av punkt 8.

Ekstraordinært årsmøte kan av styret innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/10 av seksjonseierne (4 beboere) kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelsen skjer skriftlig.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og uttale seg.

8. Saksbehandling i årsmøtet

I årsmøtet har alle seksjonseiere stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet og budsjettet kommende år.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Velge styre (og eventuelt varamedlem), og deretter styreleder etter at det nyvalgte.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen av møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikkje er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes under årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til:

1. Vedtak av styrets årlig fremsatt vedlikeholdsplan – herunder nyanskaffelse, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Vedtak om fastsetting av vedtekter eller endring av disse.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av en enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Vedta om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. Vedtak om kjøp av seksjon og leie av seksjon må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

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

Årsmøtet kan foreslå for styret, men ikke beslutte å oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper eller andre organer enn styret for enkelte eller flere saksområder.

9. Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører med videre, fratrukket eventuelle inntekter, skal fordeles på de enkelte seksjoner iht. seksjonens areal. Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles iht. årsmøtets beslutning.

Styret fastsetter et a konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal

innbetales forskuddsvis pr. måned eller kvartal til forretningsføreren ved sameiets bankforbindelse.

Beløpet disponeres av forretningsføreren iht. punkt 6 ovenfor. Seksjonseiere kan av styret pålegges 1,5% morarente pr. påbegynt måned ved forsinket betaling av fellesutgifter.

Forretningsførerens godtgjørelse fastsettes i budsjettet hvert år.

10. Revisor

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 31.3 hvert år under betingelse av at styret har avgitt sin beretning med regnskap.

11. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for fellesutgiftene til boligsameiet er påheftet hver seksjon en panteheftelse på kr 10 000, - som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 80% av verditakst avgitt av godkjent takstmann.

12. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommene med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen iht. lov om eierseksjoner.

13. Vedlikeholdsplikt og omkostninger

Den enkelte seksjonseier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer, samt innvendig vedlikehold av dører og vinduer (karmer m.m.) og ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt vannkraner, reparasjon av "synlig rørledning", ventiler, koblinger og radiatorer til oppvarming.

Til indre vedlikehold regnes også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter den enkelte seksjonseier å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Det er påkrevet med vannstopper ved nyinstallasjon i rom uten sluk.

Ved våtromsrehabilitering plikter seksjonseier å informere styret i forkant og deretter foreta en befaring for seksjonseiers regning i forkant av arbeidene med sameiets rørlegger for å kartlegge inngrepets konsekvenser for sameiets felles rørsystem.

Eventuelle kostnader som følge av manglende befaring med sameiets rørlegger vil kunne belastes ansvarlig seksjonseier.

Seksjonseier kan bli holdt personlig ansvarlig og måtte betale sameiets egenandel, dersom sameiets forsikring benyttes.

Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering.

Husordensregler for Hestehagen Boligsameie Gullkroken 7, 0377 Oslo

Utarbeidet av styret den 13. mars 2000 Jfr Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31, § 19 siste ledd. Jfr § 31. Vedtatt av sameiermøtet den 26 april 2000. (Mindre endringer vedtatt av sameiermøter den 25. april 2001, 21. april 2004, 7. april 2005, 25. april 2007, 27. april 2016, 19. april 2017, 4. mai 2021, 24/4-2024 og 23/4-2025).

1 GENERELT

Enhver seksjonseier, leietaker eller annen bruker skal innrette sin bruk av seksjonen og fellesarealene slik at den ikke på en urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å trekke ledning(er) ut av bygget og over fellesområdet i forbindelse med lading av el- biler eller liknende.

Enhver seksjonseier plikter å informere styret i sameiet ved endring i bruksforhold i sin seksjon når dette medfører inngripen som fjerning av vegger, vinduer, endringer av terrasser (herunder innglassing) oppussing av våtrom og kjøkken.

Før oppstart av oppussingsarbeider skal styret informeres om omfanget av arbeidet. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt. Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering, som ligger som vedlegg til husordensreglene.

2 FELLESAREALER

Enhver seksjonseier plikter å innrette seg etter felles retningslinjer vedtatt av sameiermøter.

Styret er gitt fullmakt til å utøve retningslinjene i henhold til husordensreglene og vedtekter.

Med fellesarealer menes i disse husordensregler byggets festetomt, det areal som festes i felleskap av Gullkroken 5, 7 og 9, samt innvendige arealer i Gullkroken 7, unntatt den enkelte seksjon med tilhørende boder.

Enhver plikter å bidra til orden og renslighet i fellesarealene. Fellesarealer er definert som inngangsparti, etasjeganger, heis, trappeløp, kjeller og loftsareal (med unntak av låsbare boder).

Låsbare dører skal holdes låst. Lys skal slukkes når fellesarealer forlates. Det er viktig å gi umiddelbar beskjed til styret dersom det oppdages noen uregelmessigheter som knuste ruter, låser eller annen tegn på ulovlig inntrengning.

Byggets ytterkledning med pussede isolasjonsmatter kan lett skades og det må utvises stor forsiktighet. Det skal derfor bl.a. ikke spilles ball mot vegg, ikke monteres lamper og planter skal ikke være nærmere enn 60 centimeter fra fasaden.

Personlige eiendeler, møbler eller annet løsøre, sykler, sparkesykler, fottøy/skohylle, leker, klær, paraplyer m.m. skal ikke oppbevares i fellesarealer/korridorer, jfr. pålegg fra Brann- og redningsetaten (brannfare og frie rømningsveier). Barnevogner kan oppbevares på hensiktsmessig måte på egnet sted (dvs. Motsatt side av heisen retning A-fløy) i fellesareal der de ikke er til hindring for andre eller blokkerer rømningsveier. Gjenstander som er plassert i fellesarealer i strid med husordensreglene kan fjernes og avhendes/kastes av styret for eiers regning uten varsel og uten at det kan reises krav om erstatning. Dersom eieren er kjent av styret, skal styret kontakte vedkommende før gjenstanden kastes. Eier må deretter fjerne gjenstanden umiddelbart.

Treningsrommene (gamle strykerom og styrerommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7 over 18 år. Utstyret eies og vedlikeholdes av styret. Brukere av treningsrommet bes vaske utstyr etter bruk med papir og sprayflaske som finnes inne i rommet. Vask av gulv skjer en gang i måneden etter egen vaskeliste, som henger på døren. Regler for bruk av rommene finnes på døren og på innsiden av rommet. All bruk av rommene skjer på eget ansvar.

Vintersportsboden (gamle fryserommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7. Skistativene langs veggen er kun ment for oppbevaring av alle typer ski, staver og snøbrett. På andre siden av skistativet kan kjelker og sportsvogner (sammenlagt) oppbevares. Gjenstander utover dette skal ikke oppbevares her eller blokkere midtgangen.

I sportsboden til høyre for hovedinngangen oppbevares sykler som er i bruk av beboere. Utstyr som er ødelagt eller ikke har vært brukt på lenge skal ikke oppbevares i sportsboden. Sykler som ikke er i bruk må settes på taket hvor det er etablert fjernlagring eller fjernes. Heller ikke bildekk, bilrekvisita eller annet utstyr skal oppbevares her. Alt i sportsboden merkes med navn og seksjonsnummer og det som er ikke merket vil bli kastet.

Terrassene i loftsetasjen er tilgjengelige for daglig alminnelig bruk for de enkelte seksjoner, dog ikke til større samlinger (toalettfasiliteter mangler m.m.)

I «reserve»-boden på loftet (ulåst bod over sør-fløyen som tidligere var teknisk rom for antenner på taket) skal det ikke oppbevares private gjenstander. Boden benyttes for sommermøbler i vinterhalvåret.

Det er ikke alminnelig adgang til tak og tekniske rom i kjelleren.

Bruk av rulleskøyter og lignende inne i bygget er forbudt.

Åpen ild er strengt forbudt på loft og i kjeller. Det skal vises forsiktighet ved bruk av åpen ild i alle seksjoner, herunder stearinlys, gassgriller og peiser.

Heisen må benyttes med vanlig aktsomhet. Heisen skal ikke overbelastes eller skjevbelastes. Spesielt må det vises varsomhet med fotocellelisten når det transporteres gjenstander. Beskyttelse må brukes under større oppussinger. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).

Barns bruk skjer på foresattes ansvar etter at denne/disse har forvisset seg om at barnet mestrer bruken og kan nå alle relevante knapper.

Ingen skal leke i heisen og heller ikke med heisknappene. Infolapp om bruk står i heisen.

3 LEILIGHETEN

Inngangsparti til leiligheten (dør) skal være i henhold til forskriftsmessig standard og ha samme uttrykk som øvrige dører (brunbeiset tre/messinghåndtak) m.m.

Det skal som regel være ro mellom klokken 22.00 og kl. 07.00. Generell støy som f.eks. høy musikk, slamring med dører m.m. skal ikke forstyrre naboene.

Dersom det skal foregå spesielt støyende oppussingsarbeid f.eks. boring i vegger m.m. må dette foregå mellom 08.00 og 12.00 og på lørdag mellom 09.00 og 12.00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Leilighetene skal ikke luftes ut gjennom entredøren.

Alle seksjoner skal ha brannslukningsutstyr og fungerende røykvarslere i henhold til forskrifter fra Brann og redningsetaten.

På grunn av brannsikkerhet må døren fra gangene og ut til trapperommet være lukket til enhver tid.

Det henstilles til at lading av el-utstyr som f.eks. nettbrett, telefoner og sykkelbatteri skjer når eier er tilstede i leiligheten.

Innvendig vedlikehold av radiatorer er eiers ansvar. Eier plikter å tilkalle rørlegger umiddelbart dersom det oppdages feil / lekkasjer fra radiatorene. Eier blir stilt til ansvar dersom det oppstår skade på bygget av denne grunn.

Om vinteren må radiatorer ikke stenges helt hvis vinduet står åpent for lufting. Det oppfordres til en viss nøkternhet med varmen, da sameiet betaler for den varme som medgår.

Vaske-/oppvaskmaskin skal være forskriftsmessig installert. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som følge av uforsvarlig bruk eller installasjon av vaske - /oppvaskmaskin (se også under kjøreregler for oppussing/rehabilitering).

Alle beboere plikter å vite hvor leilighetens stoppekraner finnes og hvordan disse brukes. Beboer er også ansvarlig for å sjekke at de fungerer. Byggets rørlegger kan kontaktes for gjennomgang på eiers bekostning.

4 BALKONGER

Det er ikke tillatt å salte for å fjerne is på balkongene.

Grilling på balkongene eller tilsvarende uteplass foran leilighetene på grunnplan er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Vindskjermer og liknende installasjoner kan bare monteres etter forhåndsgodkjennelse av styret, og må ikke svekke byggets konstruksjoner.

Risting av tepper, sengeklær m.m. må ikke foretas fra balkongen, eller vinduer.

Rømningsveien (luken og brannstige) på balkongen må holdes fri. Det kan ikke legges gulv over luken og beboere må sørge for at møblering, grill e.l. ikke er til hinder for rømningsveien.

Det er ikke tillatt å mate fugler på balkong.

5 VASKERI – TØRKING OG LUFTING AV TØY

Felles vaskekjeller er til disposisjon for seksjonseierne. Retningslinjer for bruk er satt opp ved tavlen med oppslag.
Vasketidene er fra 08:00 til 22:00, oppdelt i 3 bolker som er:
08:00 – 12:00,
12:00 – 17:00 og
17:00 – 22:00.
Vaskeriet er stengt på offentlige helligdager.
Utvis forsiktighet ved bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom.

Enhver som benytter vaskekjeller plikter å rengjøre maskinene etter seg.

Vaske- og tørkerom skal forlates rent og ryddig.

Sameiet er ikke ansvarlig for tap eller skade som følge av bruk av vaskeri, tørkerom eller tørkestativ.

6 AVFALL

Søppelsjaktene må benyttes med aktsomhet og kommunens renovasjonssystem (blå og grønne poser) må følges. Vaktmester flytter avfallet fra sjaktens bunn til container, og beboere bes tas hensyn til de hygieniske

utfordringene dette kan skape. Alt som kastes i søppelsjakten må være så godt pakket at det ikke sprekker når det treffer sjaktens bunn. Pakkene må ikke være så store at de kan settes fast. Avfall som kan knuse må ikke kastes i sjakten, bruk glasscontainer på parkeringsplassen.

Papir og papp skal ikke kastes i sjakten men i containere i kjelleren. Avfall må ikke plasseres utenfor disse containerne. Pappkartonger skal klemmes flate før de kastes i containeren.

Større pappesker skal ikke kastes i container i kjelleren.

Brannfarlig avfall må ikke kastes i sjakt eller container. Det samme gjelder spesialavfall som malingsrester, lysrør, kjemikalier og lignende. Det henvises til spesialavfallstasjonen på Smestad.

Alt avfall fra oppussing må fjernes på eierens bekostning.

Sameiet leier større container vår og høst – og beboere bes benytte disse anledningene til å kaste større gjenstander som utrangerte møbler, sykler m.m.

7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.

Bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jfr eierseksjonslovens § 19 siste ledd. Styret skal informeres i forkant. Dyreholdet må opphøre dersom det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Ekskrementer må ikke etterlates på uteområdene.

8 KLAGER

Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog og samhandling ikke frem, kan skriftlig klage innsendes styret.

Styret vil behandle klagen så snart som mulig og vurdere saken bl.a. i henhold til vedtekter og husordensregler.

9 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor sameiet for skader og utlegg som følge av brudd på husordensreglene. Seksjonseier hefter i denne sammenheng for husstandsmedlemmer og/eller eventuelle leietaker.

10 PARKERING

Parkering er ikke tillatt i stikkveien mellom Gullkroken 7 og 9 – eller der det er skiltet parkering forbudt. Foran inngangen tillates kort stopp for av- og pålasting. Dette gjelder også håndverkere.

11 HÅNDHEVELSE

Husordensreglene håndheves av styret.

Byggets vaktmester skal holde styret informert til enhver tid om saker som gjelder felles interesse for seksjonseiere.

VEDLEGG

- Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

Utarbeidet 01.11.2016, Revidert 04.05.2021

I et bygg med 40 leiligheter vil det periodevis være noen som pusser opp. Oppussing/rehabiliteringer tillatt etter Eierseksjonsloven, og skal gjennomføres i tråd med Hestehagen Boligsameies vedtekter og husordensregler. Det henstilles til beboere om å følge disse hovedretningslinjene:

Varsling til styret og naboer

Styret skal varsles i god tid før oppstart. Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, og etasje
- Beskrivelse av hva arbeidet går ut på (omfang og art)
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse.
- Det skal også fremgå art og tidsrom for støyende og større vedlikeholdsarbeider. Styret skal godkjenne tidsrommet for støyende arbeider - hvor det pigges/rives etc. (Dette da flere i sameiet har hjemmekontorordninger).
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende autoriserte entreprenør/prosjektleder/håndverker (med foretakets navn, org. nummer, ansvarlig person, telefon, og epost). Bruk av ikke-autorisert håndverker er ikke tillatt.

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i lobbyen, som gir nødvendig informasjon til øvrige seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å innhente og oppbevare, samt på anmodning fremlegge for styre, dokumentasjon for utførte arbeider i seksjonens strøm- og vannledningsnett, samt ved endring av innvendige vegger.

Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt.

Bygget

- Det er **strengt forbudt** delvis eller helt å fjerne bærevegger i leiligheten.

Stenging av vann

- Dersom det er nødvendig med stenging av vann må dette informeres om i god tid, med egenoppslag både i lobbyen og heisen. Det skal også fremgå tidsrom for stenging av vann.

Renovering av bad/kjøkken

- Sameiets rørlegger skal kontaktes for fysisk befaring i forkant av oppussing av våtrom og kjøkken, uavhengig av rørlegger / entreprenør som seksjonseier velger å benytte.
- Renovering av bad er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten dersom brannskille brytes. Dette gjelder bytte av sluk i etasjeskille mellom boenheter.
- Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til felles luftekanal eller rett i friluft. Det skal kun brukes vifter med kullfilter eller tilsvarende.

Heisen

- Heisen må dekkes til ved transport i forbindelse med oppussing. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater på vegg, gulv og mot glasset (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).
- Heisen skal oppholdes så kort som mulig av hensyn til andre beboere.

- Det må utvises aktsomhet ved bruk av heisen. Heisen skal aldri overbelastes eller skjevbelastes. Utendørs lift må benyttes når heisen ikke kan benyttes, og dette må avklares med styret på forhånd. Skal det fjernes tunge bygningsmasser som gips, fliser og mur kan ikke dette fraktes i heisen. Det står laminert infolapp i heisen om regler rundt bruk av heis.

Orden/renhold

- Fellesarealer (etasjen, lobbyområdet og heisen m.m), må holdes rent under og etter oppussing og den seksjonseier som pusser opp er ansvarlig for rengjøring og ekstra nedvasking dersom styret finner det nødvendig. Støv og skitt som oppstår i innvendig og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet skal fjernes fortløpende og de skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid bør sørge for at fellesarealer er tildekkes forsvarlig.
- Det presiseres at inngangsdøren i lobbyen aldri skal stå ulåst uten tilsyn.
- Det må utvises aktsomhet ved transport av gjenstander i trappegangen. Skader oppstår lett, og seksjonseier er ansvarlig for retting hvis slike oppstår.
- Dersom seksjonseieren ikke selv besørger rydding, rengjøring eller skadeutbedring, har styret rett til – etter forhåndsvarsel – å utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

Avfall

- Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig i/utenfor fellesareal.
- Dersom det er behov for ekstra container, eller store avfallsposer (f.eks. av typen iSekk) må den sikres på forsvarlig måte.
    - Den skal bestilles slik at den står utenfor så kort som mulig og må ikke hindre alminnelig ferdsel.
    - Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie skjer på eget ansvar og egen risiko. Poser som ikke blir fjernet fører til økte utgifter for fellesskapet.

Bil/transport

- Håndverkerbiler/varetransport kan parkere foran inngangen for av- og pålasting, deretter skal det parkeres langs veien.

Støy

- Det oppfordres til at oppussing/rehabilitering gjennomføres så effektivt og raskt som mulig. Dette av hensyn til de andre som bor i bygget. Husordensreglene skal følges med hensyn til støy og det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.
- En del verktøy medfører betydelig støy. Det er viktig at dette blir hensyntatt i den grad det er mulig. Det skal på forhånd opplyses når og hvor lenge den mest ekstreme støy vil vare slik at flest mulig eventuelt kan planlegge dagen og unngå å være hjemme.
- Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid. Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for “stille perioder”.

Skader

- Seksjonseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvendig og utvendig fellesareal eller i seksjoner under som en følge av arbeidet eller transport til og fra (heis, trappeoppgang, inngangspartiet, grøntanlegg, og andre fellesarealer)
- Seksjonseier er ansvarlig for at innleid entreprenør/håndverkere er kjent med disse regler. Seksjonseier kan bli stilt til ansvar overfor sameiet dersom det kan på vises grov uaktsomhet under oppussing.

RÆDER BING

Hestehagen Boligsameie
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Vår ref.: 139323 Deres ref.: Oslo, 10.06.2025
Saksansvarlig partner: advokat (H) Per P. Hodneland

HOFF SAMEIE - HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE. INDEKSREGULERING AV FESTEAVGIFT

Vi viser til vårt brev av 20.12.2022, som var forrige gangs indeksregulering av festeavgiften for Gullkroken 7.

Festekontrakten har bestemmelse om regulering av festeavgiften "i forhold til leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse" (i dag= Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks) hver gang indeksen "er steget eller sunket med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse." Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering". Sitatene er fra festekontraktenes § 3.

Festeavgiften ble siste gang forhøyet med virkning fra 01.01.2023, og da på basis av indeksen pr 15.11.2022 som viste et indekstall på 125,8. Maiindeksen pr 15.05.2025, som kom i dag, viste et indekstall på 137,5. Reguleringen med virkning fra festeavgiften for 2. halvår 2025 skal da skje med indeksendringen fra 125,8 til 137,5 = 9,3%.

Festeavgiften pr. år for Hestehagen Boligsameie fra 01.07.2025 blir da:

Hestehagen (Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241):

Festeavgift fra 2022 utgjorde NOK 159.658 pr år. Ny årlig festeavgift blir NOK 174.506.

Hver halvårstermin utgjør halvparten, NOK 87253. Faktura for festeavgiften vil bli tilsendt, men det minnes om at bortfester etter festekontrakten ikke har noen forpliktelse til å sende faktura.

Ny festeavgift kreves regulert og betalt fra 01.07.2025 med det beløp som fremgår av dette brev.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS

Per P. Hodneland
pph@raederbing.no

FESTEKONTRAKT. Stempelmrk. Kr.

Kassert den

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Göran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra. 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 241 (Gullkroken 7) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4365 m^2. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 244, som har et areal på 4723 m^2, samt parsellen g.nr. 31, b.nr. 245, som har et areal på 3246 m^2, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil - skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 5o år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 5o år. Deretter ansees festet fornyet for perioder a 2o år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne

forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. m^2 som betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag forutsatt at gaveasjetomten blir [illegible] ialt kr. 13.[illegible],- pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1956.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i tomtens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. levekostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke komme skje med mindre levekostningene efter Sentralbyrås statistikk er steget eller sunket med minst 1o poeng siden forrige fastsettelse. Er ekseu-

BYFOGDENS SKRIVEREKSPEDISJON

pelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : 1o = 1oo : x$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = \underline{6,66\%}$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende 2-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpantheveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner/en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuranseesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i tomtens uforfallen festeavgift. For stiftningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av låntakstен på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret

side 3 av ialt 7 sider

OSLO BYFOGDSKRIVEREMBETE

efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utfordiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avstås gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller uromslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1).

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for kjøretøyene i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og eiye av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede

side 4 av ialt 7 sider

grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre ytterligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieberne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette særskilt kontrakt mellom leieberne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tem

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontraktens [illegible] og dette ikke skyldes force maj[illegible] står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt 11.
tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinsti-
tutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med
de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er
gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og
den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere fes-
teren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning
for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som
ellers bevislig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 11.
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasade-
tegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken på-
begynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter inner
1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta
standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 13.
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prio-
ritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 for-
an). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet
rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal
dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester.
Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med min-
dre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis 15.
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale
skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å
holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret
eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter
denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bort-
festede grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og bye-

side 6 av tilt 7 sider

OSLO BYFOGDSKRIVEREMBETET

nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrak og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skyldd eling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for se som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Daniella Rostad (s) Ingar Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s) ifølg. fullmakt

Karsten Arebo. (s) Gunnar Selp (s)

Ingeniør JON BECH
Entreprenørfirma

Ø.R. Bauer (s) Jon Bech (s)

Som hjemmelshavere samtykker vi i tinglesningen

Daniella Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Ovenfor anførte underskrifter: Bjørn Bryn, e.u.valf.

side 7
av ialt 7 sider

L e i e k o n t r a k t

Mellom A/S Parnassen Boligselskap, A/S Hestehagen Boligselskap og A/S Hoffbo Boligselskap på den ene side og A/S Gullkroken Garager på den annen side er inngått følgende leiekontrakt:

A/S Gullkroken Garager leier av de tre boligselskaper gnr. 31, bnr. 244 i V.Aker. På arealet tillater oppført garasjebygninger med ca. 900 m2 gulvflate. Nærværende kontrakt gjelder så lenge festekontraktene av 31/5-58 og 9/6-58 på gnr. 31,bnr. 241,242, og 245 löper. Ved utlöpet av leietiden gjelder bestemmelsene i festekontraktenes punkt 2. A/S Gullkroken Garager har rett til å pantsette garasjebygningene og leieretten efter nærværende kontrakt.

De ovennevnte 3 boligselskaper skal ha rett til å utnytte tomten på enhver måte som ikke medfører ronn eller ulempe for garasjeanlegget. De skal således eksempelvis kunne benytte grunnen over garasjenes tak, såfremt dette tak ligger under jorden.- Det henvises til punkt 9 i den tidligere festekontrakt med grunneierne for gnr. 31, bnr. 245 av 31/5-1958, for gnr. 31,bnr. 241 av 9/6-1958 og for gnr. 31, bnr. 242 av 9/8-1958.

Som leie for retten efter nærværende leiekontrakt betaler A/S Gullkroken Garager en årlig avgift stor kr. 2,50 pr. m2 for de beregnede 900 m2, med forbehold om indeksregulering som i punkt 3 i de forannevnte festekontrakter nevnt.

På nærværende leiekontrakt hviler forövrig de forpliktelser visa vis grunneierne som fremgår av de ovennevnte festekontrakter av 31/5-1958, 9/6-1958 og 9/8-1958 på henholdsvis gnr. 31, bnr. 245, bnr. 241 og bnr. 243, og som er anført i disse festekontrakters punkt 4, punkt 5, punkt 6, punkt 7, punkt 15, og punkt 16.

Garasjeanlegget plikter å betale den andel av skatter og avgifter som faller på selve garasjebygningene.

Aksjonærene i A/S Parnassen Boligselskap, A/S Hoffbo Boligselskap og A/S Hestehagen Boligselskap skal ha fortrinnsrett ved utleie av garasjer i A/S Gullkroken Garager.

Oslo, den 10. desember 1959

A/S Gullkroken Garager
Inger Hoff
Frances Guillemaud
Mariken Arebö
Göran Seip

A/S Parnassen Boligselskap
Ö.R. Bauer

A/S Hestehagen Boligselskap
Ö.R. Bauer

For Hoffbo
Boligselskap A/S
V. Nilsen
Hans Riddervold

Riktig avskrift
[illegible] a.r. avvikel.

Bull & Co
Advokatfirma AS

Bull & Co Advokatfirma AS
Observatoriegata 1B
Postboks 2583 Solli
NO-0203 Oslo
Telefon: + 47 23 01 01 01
Telefaks: +47 23 01 01 11
www.bullco.no
NO 981 459 326 MVA
Medlem av Den Norske Advokatforening

Hodneland & Co. DA
Postboks 775 Sentrum
0106 OSLO

Att: Per P. Hodneland

Oslo, den 14. august 2007
Ansvarlig advokat:
Knut Bachke

FESTEKONTRAKTENE FOR GULLKROKEN 5, 7 OG 9 - MEDDELELSE OM FORLENGELSE FOR YTTERLIGERE 50 ÅR

Jeg viser til mitt brev 13. februar 2007 - sendt rekommandert.

Oppfølgningsmessig kan jeg opplyse at de tre boligsameiene hadde til behandling på sine årsmøter spørsmålet om eventuell fremsettelse av krav om innløsning av festetomtene. Saken fikk ikke tilslutning, og ingen av boligsameiene vil derfor fremme krav om innløsning etter 50 års festetid. Saken kan selvfølgelig bli aktuell på nytt i tilknytning til kommende muligheter som lovgivning/rettspraksis vil tillate.

Nærværende er ment til orientering, samt oppfølgende bekreftelse om at boligsameiene benytter seg av sin kontraktsbestemte rett til å forlenge festekontraktene i ytterligere 50 år.

Etter dette foreligger det ingen situasjon hvor eventuell varsel om begjæring om innløsning skulle medføre at retten til forlengelse ikke samtidig kan påberopes.

For ordens skyld ber jeg om bekreftelse for at meddelelsen om forlengelse av festekontraktene er mottatt.

Med vennlig hilsen
Bull & Co Advokatfirma AS

Knut Bachke
Advokat
E-post: kba@bullco.no
Direkte tlf: 23 01 01 50

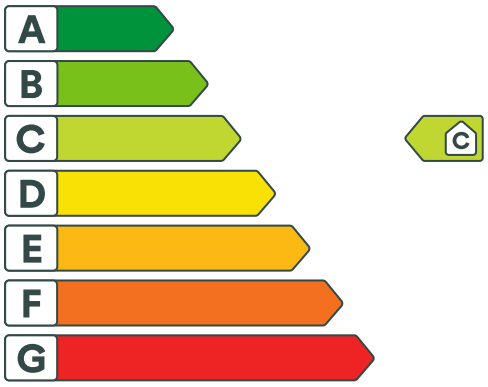
Kopi: Styrelederne i G5, 7 og 9

enova

Energiattest



Adresse	
Gullkroken 7, 0377 OSLO	
Dato for energimerking **11.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-310763**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80083440**
Gårdsnummer **31**	Bruksnummer **241**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0604**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
138,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
138,20 kWh/m²	**19 590 kWh**



Gullkroken 7, 0377 OSLO

Detaljering

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



Gullkroken 7, 0377 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

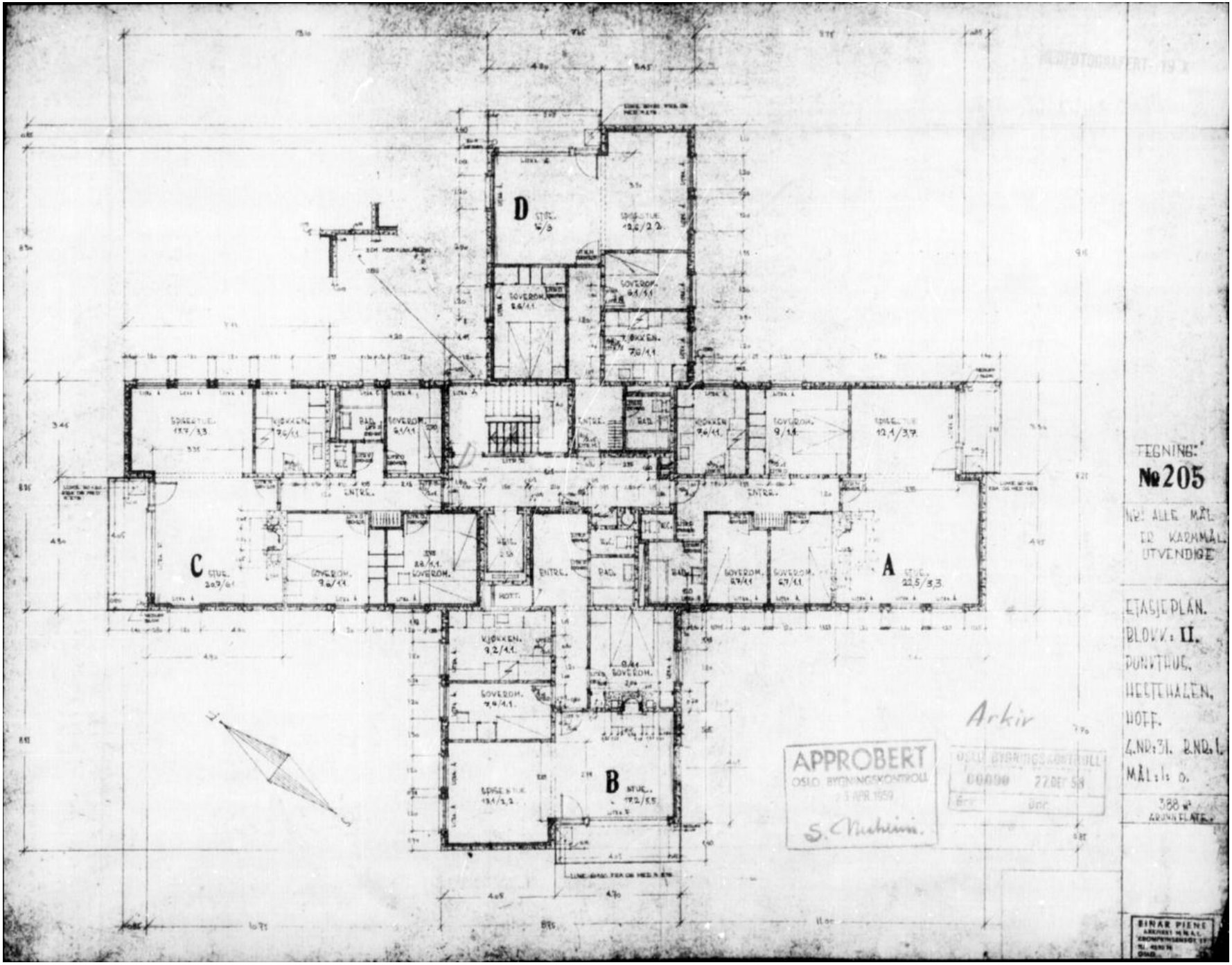
https://www.enova.no/energimerking

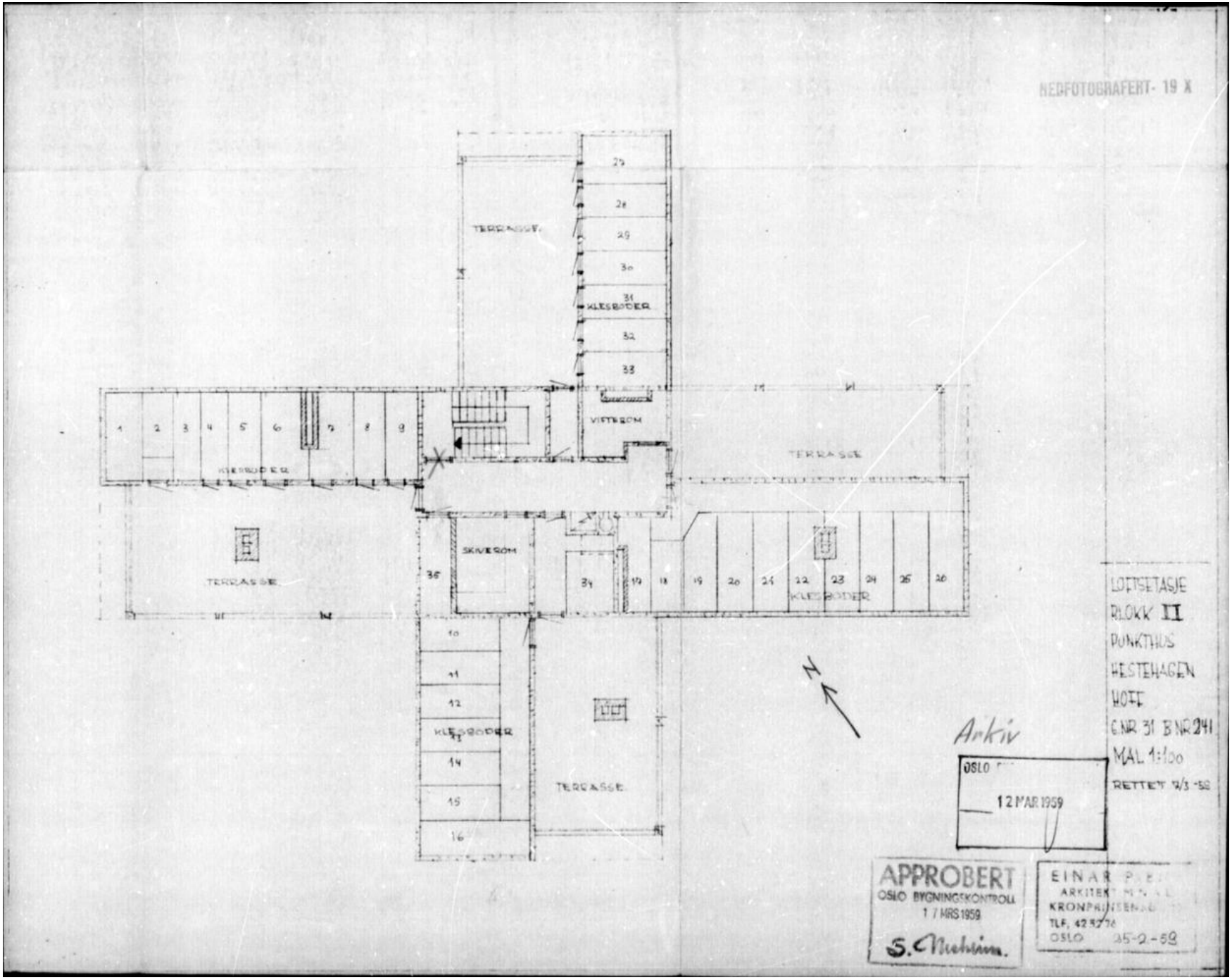
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


D
C
A
B
APPROBERT
TEGNING:
№205
ETASJEPLAN.
HOFF.
MÅL: 1:50
ARKIV


REDFOTOGRAFERT- 19 X
TERRASSE
KLESBODER
VISTEROM
SKIVEROM
TERRASSE
TERRASSE
KLESBODER
KLESBODER
LOFTSETASJE
BLOKK II
PUNKTHUS
HESTEHAGEN
HØFF
GNR 31 BNR 241
MÅL 1:100
RETTET 12/3 -59
Arkiv
OSLO
12 MAR 1959
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
17 MRS 1959
S. Mehlum
EINAR PAUL
ARKITEKT M.N.A.L.
KRONPRINSENSGT.
TLF. 42 52 76
OSLO 25-2-59

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[1] * OSLO 1

HB/GF

KOPI

Oslo, den 15.12.1969.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.31, bnr.241, bl.2, Gullkroken 7.

Journalnr.
56/324

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
9.9.1969.

Bygningens art
Våningshus (punkthus).

Byggherre
Hestehagen Boligselskap A/S, v/h.r.adv.E.Hodneland, Ø.Slottsgt.18-20.

Byggemester
Ark.ne Piene og Zahl, Kronprinsensgt. 17, Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing. Jon Bech, Haraldrudvn. 5, Oslo 5.

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

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

kV

for Bygningsinspektør M.Braathen.

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

Oslo

49458

Ad.høyhusene på Hestehagen, gnr. 31,bnr.1,Hoff

49458 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 12.08.1958
Vedtatt av: Byplanrådet
Vedtaksdokumenter: 195802862
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Kfr. sak 534/58 loftetg.
Knytning(er) mot andre planer: S-480

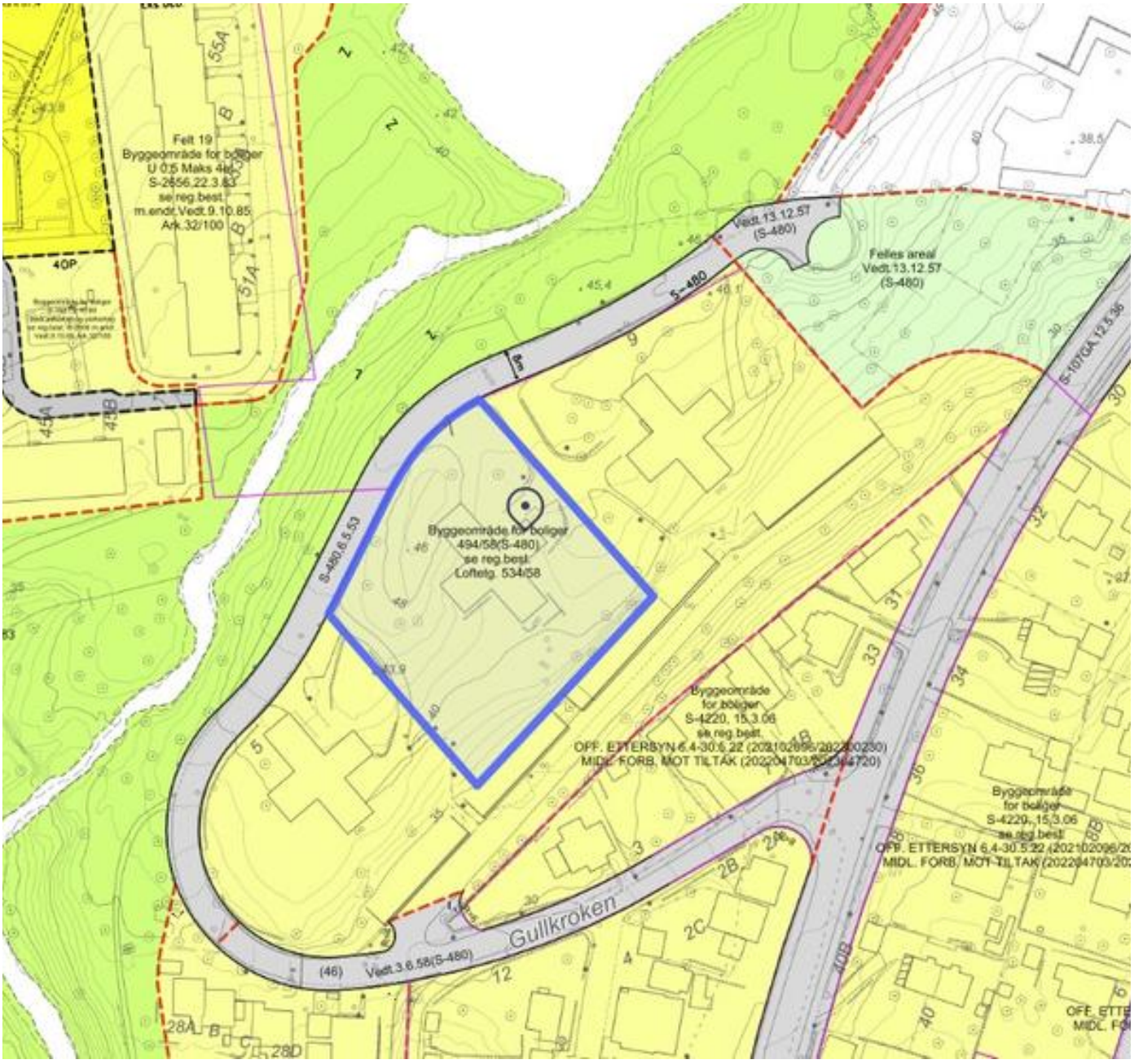
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

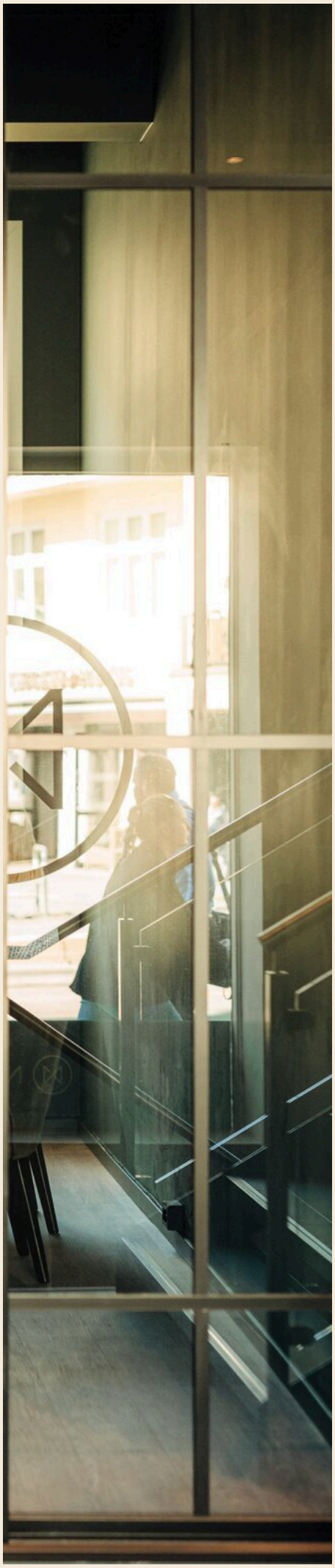

Felt 19
Byggeområde for boliger
U 0.5 Maks 4etg
S-2656.22.3.83
se reg.best.
m.endr.Vedt.9.10.85
Ark.32/100
40P
Vedt.13.12.57
(S-480)
Felles areal
Vedt.13.12.57
(S-480)
S-480
S-480.6.5.53
Byggeområde for boliger
494/58(S-480)
se reg.best.
Loftetg. 534/58
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102095/202200230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Gullkroken
(46)
Vedt.3.6.58(S-480)
28A
28D
40B
S-107GA 12.5.36

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0238/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Gullkroken 7 0377 OSLO
Matrikkel: Gnr 31, bnr 241, snr 23 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ingvild Skaranger

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
i.skaranger@nordvikbolig.no
906 55 040