

Henrichsens gate 2A



Velkommen til

Henrichsens gate 2A



Salgsoppgaven produsert 5. juni 2025

St.Hanshaugen - Ullevål

Stor, luftig og innbydende 4-roms - Felles svømmebasseng og trimrom - Solrik balkong på 12 kvm - Garasjeplass - Peis

Prisantydning	11 500 000,-
Omkostninger	288 850,-
Totalpris	11 788 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 211,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	103 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1980

Megler	Anders Diep Kanck
Telefon	913 12 549
E-post	a.kanck@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Anders Kanck har gleden av å presentere Henrichsens gate 2A! En fantastisk 4-roms med tre romslige soverom, store og innbydende rom og en solrik balkong på 12 kvm. I Sameiet så finnes det et felles svømmebasseng, trimrom og badstue, noe som er helt unikt! I tillegg disponerer leiligheten en garasjeplass med mulighet for ladeboks. Her bor du sentralt med en god kombinasjon av det urbane og grønneparker som Stensparken og St. Hanshaugen et steinkast unna. Området har nærhet til det meste og ikke minst gangavstand til sentrum.

- Svømmebasseng og trimrom i fellesarealet
- Sydvestvendt balkong på 12 kvm
- Garasjeplass med mulighet for ladeboks
- Stor peis som er perfekt på kjølige dager
- To baderom av god størrelse
- Eget romslig vaskerom
- Fransk balkong fra et av soverommene

Arealer og innhold

BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	103 kvm
TBA:	12 kvm

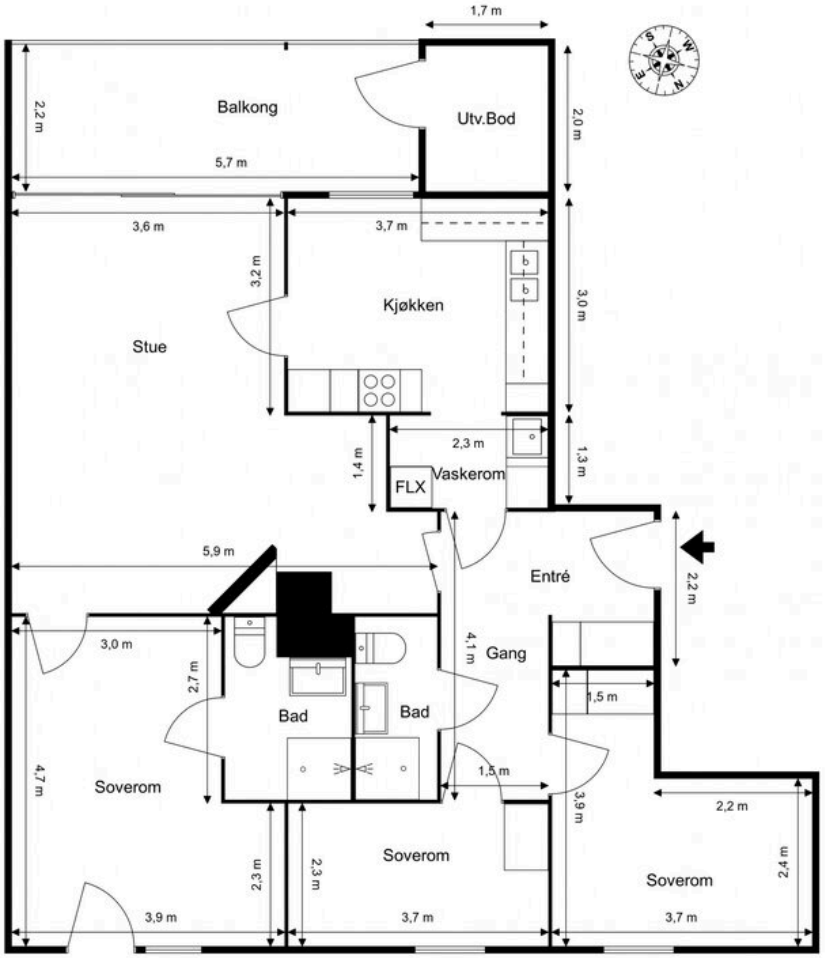
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 97 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Henrichsens gate 2A

2. Etasje



FIDENS

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.



Forklaring av bilde/rommet























Informasjon

Henrichsens gate 2A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0232/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Henrichsens gate 2A, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 186, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Morten Laache

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 103 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 97 kvm.
BRA-e: 4 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 12 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 4 kvm, en kjellerbod markering nr. 5 og en egen plass i felles kjølebod, plass nr. 5.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:
Stuen er lys og romslig og har god plass til sofagruppe, spisebord og tv-møblement. I rommet finnes det en stor og sjarmerende peis, som er perfekt til mørke og kjølige høst- og vinterkvelder. Fra stuen har man skyvedører ut til en sydvest-vendt balkong på hele 12 kvm. Her har du sol store deler av dagen på sommeren, så her er det bare nyte!

Kjøkken:
Kjøkkenet er i tilknytning til stuen og med inngang til det separate vaskerommet. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte hvite fronter og brun laminatbenkeplate og benkeplate av børstet stål med innfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr.

Bad 1:
Baderommet ble modernisert i 2016 og holder en klassisk og tidløs design. Badet har 20x20 cm fliser på gulvet med behagelig gulvvarme og våtromsplater på vegger. Det er utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Slette skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Overskap med speilfronter over servanten. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann under servanten.

Bad 2:
Badet ble modernisert i 2016 og har like fliser, gulvvarme og våtromsplater som det andre baderommet. Det er utstyrt med mekanisk avtrekk, wc og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe. Slette skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Overskap med speilfronter over servanten.

Soverommene:
Alle soverommene er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Alle rommene er utstyrt med panelovner og store vinduer som sørger for naturlig lufting og godt med lysinnslipp. Det ene soverommet har en fransk balkong og et eget baderom.

Vaskerom:
Et praktisk vaskerom som er utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i børstet stål med vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Det medfølger også et varmeskap som er perfekt hvis man ønsker at noe skal tørke fort, eller hvis man kommer hjem fra en regnfull dag.

Overflater:
Gulv: 3-stavs parkett i entré og stue, laminat på soverommene, belegg på gulvet på kjøkkenet og vaskerommet og fliser på badene med gulvvarme. I den utvendige boden er det støpt gulv.
Vegger: Malt overflater og våtromsplater på badet. På veggene i den utvendige

boden er det behandlet gipsplater og betong.
Tak: Malt betong i himling og takhøyden måles til ca. 2,41 meter på soverommet.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr 5. I tillegg disponerer sameiet en gjesteparkeringsplass i garasjen. Garasjeplassen følger boligen.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Sameiet har installert opplegg for el-bil lading og som noen beboere har benyttet seg av, ved å koble seg til med ladeboks og måler for egen regning. Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

- Lagt ny membran ute i hageområdet i forbindelse med lekkasje til kjeller/garasje i 2025 i regi av sameiet
- Balkong/terrasse og rekkverk i 2024 i regi av sameiet
- Alle rom med unntak av stuen ble malt i 2024
- Fellesområdet: Heisene, oppgradert/byttet elektronikk i 2022/2023
- Fellesområdet: Bassengområdet og trimrom i 2018
- Sentralt brannvarslingsanlegg 2018
- Badene er utbedret/oppgradert i 2016
- Lagt nye gulv i soverommene i 2016
- Veggene og taklister i stua er oppgradert i 2016.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Beskrivelse: Malt dører, lister og tak (2024) Art Opppussing AS. Badet ble oppgradert/utbedret i 2016. Faglært: Bytte av vaskebatterier, demontering av vannmåler og koblinger mm utført av Kilden VVS. Staking og kontroll av sluk av Kilden VVS i 2017 Ufaglært/egeninnsats: Våtromsplater satt på/deler av eksisterende, det samme med fliser. Satt inn nye dusjkabinett og vasker,

servantskap mm. Tidligere eier: Vet at tidligere eier byttet begge toaletter og koblet på forlenger til sluk via tidligere badekar (det store badet). Uvisst hvilket firma og antar at dette var i 2015.
- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det ble smurt flytende membran på gamle fliser og rundt/ned mot sluk før nye fliser ble lagt (2016).
- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg vil tro det finnes dokumentasjon fra da bygget var nytt (1980)
- 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?
Ja, faglært
Beskrivelse: Terrasse, rekkverk, nedløp og tilhørende fasade vendt mot bakgården rehabilitert 2023/2024 i regi av sameiet. FRONT ENTREPENØRER Installert vifte pipeløp i 2019. Generelt vedlikehold utvendig og fellesarealer i Sameiets regi og god dokumentasjon har styret når dette er utført.
- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: El-kontroll i 2023. Lamper, eks. tak er byttet selv. Koblinger med sukkerbit.
- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: I forbindelse med arbeider i bad, kjøkken mm og bytte av vaskebatteri, kjøkkenkran etc. har jeg brukt Kilden VVS AS (2016). Samme firma ved montering av servantskap og demontering av vannmåler 2016, staking og kontroll av sluk stort bad (2017). Rensing/spyling av avløpsrør i sameiet som vedlikehold i sameiets regi, inkludert min leilighet, utført av Power Clean. Tror dette var i 2022. Tidligere eier som skrevet over: Utført arbeider ved avløp store bad i
forbindelse med badekar, lagt ned forlenger i sluk. Kjenner ikke til firmaet som gjorde det, men muligens samme firma som satte inn nye toaletter.
- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: Sameiet har ansvar for vedlikehold på felles ventilasjonsanlegg, og dette ligger inne i sameiets vedlikeholdsplan (2023) Soon Takst AS
- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Beskrivelse: Leiligheten malt de fleste tak og vegger, dører, lister, rundt vinduer (2024) Art Oppussing AS. Vegger stue og lister (2016), Gulv i tre soverom (2016), Tak stue malt (2025) - Ufaglært/egeninnsats. Annet mindre arbeid/vedlikehold som byttet dørhåndtak mm. tatt fortløpende som egeninnsats. Sameiet har utarbeidet en Vedlikeholdsplan for sameiet i 2023 som et nyttig verktøy i å ivareta eiendommen. Sameiet har historikk over arbeider som er
utført gjennom flere år. Siste arbeider er ny membran i bakgården over kjeller/garasje/basseng i regi av sameiet i 2025, utført av GAST. Eks.: Fellesområdet: Balkong/terassem rekkverk og fade mot bakgård i 2023/2024. Heisene, oppgradert og byttet elektronikk i 2022/2023, Bassengområdet og trimrom i 2018, sentralt brannvarslingsanlegg 2018, spyling av innvendige avløpsrør i de fleste leilighetene (2022, husker ikke helt).
- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere

eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dette er gjøres hvert 3. år, ref. sameiets Vedlikeholdsplan. Sist gjennomført vinteren 22/23.
- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller
soppskader?
Ja
Beskriv: Utbedret pga. tett sluk i det store badet mai 2017. Kilden VVS AS.
- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Sameiet har montert vifter på pipeløp pga. dårlig trekk.
- 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
Eventuell kommentar: Ikke dreneringen som jeg vet. Men skiftet membran i bakgård i 2025 som beskrevet tidligere.
- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Nylig lagt ny membran i hagen, sist i 2025, som nevnt tidligere.
- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: El-kontroll i 2023.
- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Tett sluk i 2017 som beskrevet tidligere. I forbindelse med fjerning av toalettet på det største badet i 2016, oppsto det en sprekk i koblingen til toalettet, som måtte skiftes. Ingen vannskader. Begge utbedringer utført av Kilden VVS AS.
- 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.
Ja
Beskriv: Fått opplyst fra tidligere styreleder at det for flere år ble observert rotte/er i garasje. Sameiet har avtale med Pelias Skadedyrkontroll for jevnlig kontroll. Sist servicebesøk 21.5.25: Kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i parkeringskjeller siden sist kontroll.
- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har historikk på vedlikehold her.
- 22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Men det kommer en tilstandsrapport i forbindelse med salget.
- 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
Eventuell kommentar: Kommunen sender jevnlig ut når det er arbeider i området, midlertidig avsperringer i forb. med arbeid eller arrangementer. Viser til kommune eller styret i sameiet.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk over 5 etasjer med underetasje og kjeller
- Grunnmur er oppført i støpt betong
- Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel
- Taket er et saltak og er tekket med takstein
- Etasjeskille er et betongdekke
- Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass
- Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår
- Boligblokken er utstyrt med callinganlegg
- Felles svømmebasseng
- Felles trimrom
- Heis

Leiligheten:
- Leilighet er oppført i én etasje
- Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er etablerte under servantskap på bad ved soverom
- Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles trapperom
- Sydvest-vendt balkong på ca. 12kvm
- Leiligheten har balansert ventilasjon
- Peis

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:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er noe værslitte.
Dør til utvendig bod og til vaskerom går på i karm.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 516cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 469cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Kjøkken

TG-2 settes grunnet alder og fordi kjøkkeninnredningen har oppnådd forventet

levetid.

- Avløpsrør
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger
Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran for varmtvann er hard ved funksjonstest.

- Våtrom: Bad ved soverom
Oppsummering av overflater:
Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er synlig bak våtromsplatene.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Våtrom: Bad ved entré/gang

Oppsummering av overflater:
Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant.
Det er nedsenket dusjsone. Fallforhold i dusjsone lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett.
Det registreres svanke på gulv fra terskel mot hjørnet motsatt side av dusj. Ved lekkasje vikl vannsamlinger oppstå før det renner til sluk.
Det registreres manglende god fagmessig utførelse av skinne bak våtromsplater i dusjsone mot soverom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er
synlig bak våtromsplatene.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Det er skade på underside av servantskap. Dette virker som en monteringsskade.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Våtrom: Vaskerom
Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt
Anbefalte tiltak:
For at vaskerommet skal tåle dagens krav til våtrom, anbefales en oppgradering.
Vaskerommet fungerer til dagens bruk, og er ikke utsatt for mer frittvann enn ett kjøkken.
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk
Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2023 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Derfor får man automatisk TGIU.

- Varmtvannsbereder
Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
- Vaskemaskin, komfyr og kjøleskap følger med som de er, da de er noen år gamle. Disse er ikke integrerte

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Adgang til utleie

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

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

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovn
- Peis
- Varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. Ca. 3500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 211,- pr. mnd.
Inkluderer: Energi og fyring, varmtvann, Kabel-TV, bredbånd fra Global Connect,

vaktmestertjenester, driftskostnader og andre driftskostnader

Eiendomsskatt

Kr 4 137,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 307 297,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 229 189,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Henrichsens gate 2, orgnr. 981 302 583

Om sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på adressene Henrichsensgate 2a og 2b.
Sameiet har 21 garasjeplasser i kjeller, som er tilknyttet 21 av leilighetene.

Sameiet har avtale med Rene Bygårder om vaktmestertjeneste. Renhold i fellesarealene utføres av Rene Trapper.

Skilting
Sameiet har standardisert seg på samme type skilt på ringeklokker og postkasser. Det er opp til beboer å sørge for at skiltingen er korrekt. Dette gjelder også leieboere.

Nøkkelsystemet til bassenget:
Bassenget har en egen nøkkel. Hver leilighet har fått utdelt kun én nøkkelbrikke til bassengområdet for å begrense antall nøkler i omløp. Ved tap av nøkkel kan den sperres, ny nøkkel faktureres med kr 300. Det er kun tillat med én nøkkel pr. seksjon.

Høytrykksspyler:
I kjølerommet i kjelleren står en høytrykksspyler til disposisjon for beboerne.

Facebook:
Sameiet har opprettet en lukket side på Facebook. Adressen er Henrichsens gate 2. Hensikten er at alle eiere/leietakere kan få med siste nytt fra gården og ha en åpen kontakt med Styret.

Friskluftsanlegg
Friskluftsanlegget fører frisk luft inn i leilighetene. Gammel luft suges ut via avtrekkene på badet og på kjøkkenet. Om vinteren skal luften som kommer inn i leilighetene holde en temperatur på ca. 20-21 grader, om sommeren noe lavere.

Utdrag fra årsberetning 2024

"2023 ble preget av rehabilitering av fasaden inn mot ga°rden. Etter utsettelse av prosjektet fra 2022 til 2023 valgte styret a° konkurranseutsette prosjektet en gang til pa° va°ren 2023. Resultatet var at Entreprenøren Front vant kontrakten, og de

gjennomførte rehabiliteringsarbeidet i ma°nedene mellom august og desember 2023. Bori Utbygging var prosjektleder for prosjektet.
Det har i flere år vært synlige utfordringer med fuktighet og skader pa° balkonger som følge av dette. Hovedformålet med prosjektet var å legge membran på alle verandaer, samt bytte rekkverk. På alle verandaer ble diverse lag med påstøp, fliser og belegg fjernet. Dette var mer omfattende enn forventet i utgangspunktet. Det ble gjort betongutbedringer der betong var skadet, og det ble lagt epoxybelegg på betongen i tillegg til et belegg av polyuretan. I tillegg valgte sameiet å male fasaden, både treverk og blikkplater.
Det ble gjennomført overtagelse av prosjektet rett før jul, som planlagt. Vi kunne dermed igjen ta i bruk verandaer. Som del av overtagelsesprotokollen var en mangelliste med utestående punkter som entreprenøren skulle gjennomføre innen frister i løpet av våren. Noen av punktene var temperatursensitive (utbedring av polyuretan eller malingsarbeider).

Styret fulgte prosjektet tett og hadde jevnlige møter og dialog med entreprenør og prosjektleder. I tillegg hadde Styret dialog med beboere relatert til prosjektets fremdrift og spørsma°l. Prosjektet er finansiert av ekstrainnbetaling som ble innhentet i 2023.

Heisrehabilitering
Etter flere år med uttrykt bekymring for tilstanden for våre aldrende heiser, fikk vi i 2022 startet rehabilitering av disse. Heisen i A-oppgangen ble ferdig rehabilitert i november/desember 2022, og heisen i B-oppgangen ble ferdigstilt januar 2023. Heisene har fått ny elektronikk, og det er forventet mindre vedlikeholdskostnader relatert til heisene fremover. Prosjektet er finansiert av ekstrainnbetaling som ble innhentet av sameierne i 2022.
Planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
I 2023 fikk Styret bestilt en tilstandsrapport med tilhørende vedlikeholdsplan. Tilstandsrapporten indikerer at vi har et solid bygg, og ingen veldig kritiske vedlikeholdsbehov ut over det vi allerede har vært kjent med. Rapporten ble gjort i forkant av terrasserehabiliteringen, og peker naturlig nok på behovet for oppgradering og betongrehabilitering på verandaene. Styret følger opp vedlikeholdsarbeidet fremover i henhold til planen. Planen er tilgjengelig for alle i Nabonett-portalen."

Vedlikeholdshistorikk
- Vifter på pipeløpene for god peistrekk 2019
- Nytt låssystem, skallsikring 2019
- Sentralt brannvarslingsanlegg 2018
- Ny membran i hagen (tak over garasje og basseng) 2018
- Ny pumpe til bassenget 2018
- Reparasjoner kjøleaggregat 2018
- Installasjon el-lading i garasjen 2018
- Maling av oppgangene 2018-19
- 3 dørmotorer skiftet på heis 2015-17
- Nybygging av bassenganlegg og trimrom etter brann 2017-18
- Låssystem til bassenget 2017
- Ny garasjeport 2016
- Skiftet ut noen fliser i bunnen av bassenget 2015
- Utskifting av armeringsjern over alle vinduer mot gaten 2014
- Nye varmtvannstanker 2015
- Malt oppganger
A-oppgangen 2018
B-oppgangen 2019

Forretningsfører

Bori BBL

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Husordensregler

1.Sameieren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre sameiere eller naboer og at ro og orden opprettholdes i eiendommen. Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjeldende husordensregler overholdes.

2. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges tøy eller andre objekter som kan virke sjenerende sett fra gate aller andre eiendommer. All risting av tøy fra vinduer eller banking av tepper på balkonger bør unngås.

3. Nedkastluker for søppel må benyttes forskriftsmessig som anvist på lokk over lukene.

4. Det er ikke adgang til å oppbevare sykler, ski, kjelker m.m. inne i fellesinngang og adkomsttrapp.

5. Biler skal kun parkeres på avmerkede plasser i garasjen. Når det gjelder oppbevaring av vinter/sommerdekk i garasjen, må dette skje innenfor hver enkelts anviste plass, eventuelt ved bruk av veggstativ. All oppbevaring i fellesområder skjer på eget ansvar.

6. Svømmehallen med de tilstøtende rom skal ryddes og feies/tørkes etter bruk og badstuovnene skal slåes av. Svømmehallen skal være låst. Bruk av svømmehallen mellom kl. 24.00 og kl. 06.00 bør unngås. For øvrig følges de regler/instrukser som står oppslått på veggen i trimrom og svømmehall. Røyking er ikke tillatt i trimavdeling og svømmehall med tilstøtende rom. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for de gjester som slippes inn i trim- og badeanlegget.

7. Alle ytterdører skal til enhver tid være låst eller under tilsyn, slik at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette gjelder også garasjeport og dører i sluser til garasjen fra oppgangene samt mellomgang mellom oppgangene i underetasjen. Ved bruk av den portåpner må man forvisse seg om at ikke uvedkommende slippes inn. Man skal alltid påse at garasjeporten er helt lukket før den forlates.

8. Kjølerommet i kjelleren er primært beregnet på oppbevaring av mat og drikker. Den enkelte sameier er tildelt eget låsbart nettingbur som skal benyttes. Hvis andre objekter skal oppbevares slik som klær, pelser, planter o.l. må dette pakkes forsvarlig inn og være fritt for skadedyr o.l.

9. Det er tillatt å holde hund og/eller katt.

10. Husordensreglene kan kun endres ved vedtak på generalforsamlingen.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund/katt.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 074 kvm (Eiertomt)
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.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen med parken som nærmeste nabo. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000, postkontor og Plantasjen. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion og Fresh fitness. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Trikk nr. 12, 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Nationalteateret, Trikk - Thereses gaste, Buss - Sofies plass og Ullevålsveien.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.07.1985.

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.

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

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

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/

Pågående byggesaker:
Henrichsens gate 1 - Utvidelse av døråpning i bærende midskillevegg. Saksnummer: 202460289
Henrichsens gate 5 A Flytting av kjøkken. Saksnummer: 202207926
Frydenlundgata 14 B - Montering av lufteventil i fasade. Saksnummer: 202551208
Colletts gate 13 B - Brudd i brannskille ved bytte av soilrør. Saksnummer: 202550570
Colletts gate 10 A - Rehabilitering av bad - H0502. Saksnummer: 202550542
Colletts gate 11 - Installering av heldekkende brannalarmanlegg. Saksnummer: 202551969
Benneches gate 3 B-E - Oppføring av ni balkonger. Saksnummer: 202553231
Frydenlundgata 10 A og B - Utskifting av vinduer og en balkongdør. Saksnummer: 202461109

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/217/186/5:
18.03.1899 - Dokumentnr: 900757 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1928 - Dokumentnr: 924442 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1929 - Dokumentnr: 912841 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:217 Bnr:186
Gjelder denne registerenheten med flere

18.04.2016 - Dokumentnr: 338194 - Borett
Rettighetshaver: Laache Tron Ivar
Født: 20/04-1938

27.05.2025 - Dokumentnr: 594758 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.10.1980 - Dokumentnr: 518833 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 174/3822

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 6 785,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 370,-

Samlet skal selger betale kr. 166 845,- 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 6. juni 2025

Megler

Anders Diep Kanck, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91312549

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Henrichsens gate 2A

Henrichsens gate 2B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 385 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.)	549 elever, 28 klasser	10 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	509 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	7 min 0.5 km
Heltberg Bislett		7 min

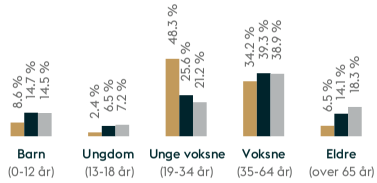
Offentlig transport

Sofies plass	Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.3 km
Dalsbergstien	Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	18 min 1.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	18 min 1.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.7 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år)	69 barn	4 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år)	48 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
SATS Bislett	6 min
The Work Out	9 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik St.Hanshaugen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Henrichsens gate 2A 0169 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1980
BRA: 103 m^2
BRA-i: 97 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	7	10	1	2

Supertakst
GNR: 217 BNR: 186 SNR: 5
Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering
Sebastian@fidens.no
97760060
Henrichsens gate 2A
0169 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31729

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Vaskerommet har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i børstet stål med vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Varmeskap.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og top slukrist re mindre enn 25mm.
Det er ikke tilfredsstillende oppkant mellom kjøkken og vaskerom. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

For at vaskerommet skal tåle dagens krav til våtrom, anbefales en oppgradering. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, og er ikke utsatt for mer frittvann enn ett kjøkken.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Karmer er noe værslitte.
Dør til utvendig bod og til vaskerom går på i karm.

Anbefalte tiltak

Justering/høvling anbefales.
Overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger er påregnelig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 516cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 469cm(hele rommet) og 12mm over 2m.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte hvite fronter og brun laminatbenkeplate og benkeplate av børstet stål med innfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr.

Innredningen er pent brukt og vurderes å være i funksjonell god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

TG-2 settes grunnet alder og fordi kjøkkeninnredningen har oppnådd forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er det påregnelig med hyppigere vedlikehold, utbedringer eller oppgraderinger.

Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er etablerte under servantskap på bad ved soverom. Stoppekran for varmtvann er hard ved funksjonstest.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utbedring av hard stoppekran for varmtvann anbefales.

Våtrom: Bad ved soverom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er synlig bak våtromsplatene.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk med bruk av dusjkabinett. Ved en lekkasje kan det bli påført skade på bakenforliggende konstruksjon.

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann frem til badet er oppgradert.

Våtrom: Bad ved entré/gang

Oppsummering av overflater

Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant.
Det er nedsenket dusjsone. Fallforhold i dusjsone lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett.
Det registreres svanke på gulv fra terskel mot hjørnet motsatt side av dusj. Ved lekkasje vil vannsamlinger oppstå før det renner til sluk.
Det registreres manglende god fagmessig utførelse av skinne bak våtromsplater i dusjsone mot soverom.

Anbefalte tiltak overflater

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann.
Badet fungerer med registrerte avvik, men den en lekkasje kan mindre vannsamlinger oppstå på gulv før det fører til sluk og svabring bør påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.
Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er synlig bak våtromsplatene.
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer til dagens bruk med bruk av dusjkabinett. Ved en lekkasje kan det bli påført skade på bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er skade på underside av servantskap. Dette virker som en monteringsskade.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskapet fungerer som tiltenkt, men utbedringer av skade anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles trapperom.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2023 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Kontrollen utført av Rejlers Elsikkerhet AS ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Anbefalte tiltak

Fordi det elektriske anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer uten dokumentasjon vil oppgraderinger være påregnelig i tiden som kommer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
22.5.2025	**27.5.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Laache** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Henrichsens gate 2A, 0169 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**186**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**5**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		

Byggeår: **1980** - kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er forblendet med teglstein og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 2.etasje i en boligblokk over 5 etasjer + underetasje og kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg, felles svømmebasseng og trimrom og en personheis med en kapasitet på 9personer/675kilo. Leiligheten inneholder entré/gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom,

kjøkken og stue med balkongskyvedør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 12kvm og utvendig bod. Høyeste takhøyde måles på soverom til ca. 2,41m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,33m. Leiligheten har eldre balansert ventilasjon og varmes opp av peis og elektrisk av gulvvarme på badene og panelovner. Leiligheten er pent brukt og fremstår som fra byggeår med enkelte utbedringer opp gjennom årene. Leiligheten fungerer til dagens bruk, men oppgraderinger og oppussing er påregnelig med tanke på alder og registrerte avvik. For mer informasjon se rapportsammendraget.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	101	97	4	0	12
Kjeller	2	0	2	0	0
Totalt m²	**103**	**97**	**6**	**0**	**12**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	101	97	4	Entré/gang, 3 soverom, 2 bad, vaskerom, kjøkken, stue.	Utvendig bod.
Totalt m²	**101**	**97**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Bod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

I tillegg til ovennevnte areal medfølger en parkeringsplass i fellesgarasje med et målbart areal på ca. 13kvm.
Det er også en skap plass i felles kjølerom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvest-vendt balkong i betong på ca. 12kvm, med tilkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Membran og rekkverk ble byttet i regi av sameiet i 2023/24.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Balkongen fremstår solid, uten avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Balkongskyvedør med trekarm, treramme og 3-lags glass. Innvendige dører er glatte hvitmalte dører. Entrédør er brannklassifisert B-30. Dør til utvendig bod er en profilert og malt kompaktdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Karmer er noe værslitte. Dør til utvendig bod og til vaskerom går på i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justering/høvling anbefales. Overflatebehandling, vedlikehold og utskiftinger er påregnelig.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-2**
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 516cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 469cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte hvite fronter og brun laminatbenkeplate og benkeplate av børstet stål med innfelt dobbel vaskekum i børstet stål og ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr. Innredningen er pent brukt og vurderes å være i funksjonell god stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert. TG-2 settes grunnet alder og fordi kjøkkeninnredningen har oppnådd forventet levetid.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen fungerer til dagens bruk, men grunnet alder er det påregnelig med hyppigere vedlikehold, utbedringer eller oppgraderinger. Ved oppgradering av kjøkken anbefaler jeg å etablere lekkasjestopper og komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje eller tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er byttet ved oppgradering av servanter på bad.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ved overflateoppussing av badene ble enkelte vannrør byttet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Vannrør er hovedsakelig fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekraner for kaldt- og varmtvann er etablerte under servantskap på bad ved soverom.
Stoppekran for varmtvann er hard ved funksjonstest.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom og/eller kjøkken.
Utbedring av hard stoppekran for varmtvann anbefales.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra byggeår.
Sikringsskap med skrusikringer er plassert i felles trapperom.

Det er gjennomført en elkontroll datert 13.03.2023 uten avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Kontrollen utført av Rejlers Elsikkerhet AS ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fordi det elektriske anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer uten dokumentasjon vil oppgraderinger være påregnelig i tiden som kommer.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU

Varmtvannsberederen er ikke plassert i leiligheten og er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert berederen og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når berederen står i felles del er dette sameiet ansvar. berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår.
Det er etablert mekanisk avtrekk på våtrommene og på kjøkken, med tilluftvantiler i gulv på stue og soverommene.
Det er også etablert tilluftventiler i stuen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Leiligheten har balansert ventilasjon fra byggeår.
Det er etablert mekanisk avtrekk på våtrommene og på kjøkken, med tilluftvantiler i gulv på stue og soverommene.
Det er også etablert tilluftventiler i stuen.

Balansert ventilasjon fungerer som tiltenkt og oppfyller kravet fra byggeår.

6.12 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom	TG-3

Vaskerommet har belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt betong i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og skyllekum i børstet stål med vegghengt ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra FM Mattsson. Varmeskap.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og top slukrist re mindre enn 25mm.
Det er ikke tilfredsstillende oppkant mellom kjøkken og vaskerom. På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Anbefalte tiltak

For at vaskerommet skal tåle dagens krav til våtrom, anbefales en oppgradering. Vaskerommet fungerer til dagens bruk, og er ikke utsatt for mer frittvann enn ett kjøkken.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.13 Våtrom: Bad ved soverom.



Sluk på stort bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
20x20cm fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Malt betong i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at det ble smurt. Membran over eldre fliser og flagg flis på flis på gulv i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant.	

Anbefalte tiltak overflater
Dør og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er synlig bak våtromsplatene. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Badet fungerer til dagens bruk med bruk av dusjkabinett. Ved en lekkasje kan det bli påført skade på bakenforliggende konstruksjon. Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett for å spare overflater og tettesjikt for fritt vann frem til badet er oppgradert.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, wc og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe med slette skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Overskap med speilfronter over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Våtrom: Bad ved entré/gang



Sluk på bad ved entré/gang.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
20x20cm fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Malt betong i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger informerer om at det ble smurt. Membran over eldre fliser og flagg flis på flis på gulv i 2016.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Dørblad er fuktutsatt da denne er plassert i våtsone og ikke er behandlet i underkant. Det er nedsenket dusjsone. Fallforhold i dusjsone lot seg ikke kontrollere grunnet dusjkabinett. Det registreres svanke på gulv fra terskel mot hjørnet motsatt side av dusj. Ved lekkasje vikl vannsamlinger oppstå før det renner til sluk. Det registreres manglende god fagmessig utførelse av skinne bak våtromsplater i dusjsone mot soverom.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann. Badet fungerer med registrerte avvik, men den en lekkasje kan mindre vannsamlinger oppstå på gulv før det fører til sluk og svabring bør påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Membran er ikke trukket under klemring og det er fare for utettheter i overgang membran/sluk. Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann: hvitt treverk er synlig bak våtromsplatene. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer til dagens bruk med bruk av dusjkabinett. Ved en lekkasje kan det bli påført skade på bakenforliggende konstruksjon.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, wc og dusjkabinett med skyvedører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra Grohe med slette skuffefronter og hvit servant i kompositt med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Oras. Overskap med speilfronter over servanten.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er skade på underside av servantskap. Dette virker som en monteringsskade.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskapet fungerer som tiltenkt, men utbedringer av skade anbefales.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltakingen er tatt fra soverom mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Laache, Morten	9578-5997-4-261226	2025-05-27 12:24:51

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
27. mai 2025

Oppdragsnummer
5-0232/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Henrichsens gate 2A, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Morten Laache

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. april 2016

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: 86523038
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt dører, lister og tak (2024) Art Opppussing AS. Badet ble oppgradert/utbedret i 2016. Faglært: Bytte av vaskebatterier, demontering av vannmåler og koblinger mm utført av Kilden VVS. Staking og kontroll av sluk av Kilden VVS i 2017 Ufaglært/egeninnsats: Våtromsplater satt på/deler av eksisterende, det samme med fliser. Satt inn nye dusjkabinett og vasker, servantskap mm. Tidligere eier: Vet at tidligere eier byttet begge toaletter og koblet på forlenger til sluk via tidligere badekar (det store badet). Uvisst hvilket firma og antar at dette var i 2015.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Det ble smurt flytende membran på gamle fliser og rundt/ned mot sluk før nye fliser ble lagt (2016).

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vil tro det finnes dokumentasjon fra da bygget var nytt (1980)

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse, rekkverk, nedløp og tilhørende fasade vendt mot bakgården rehabilitert 2023/2024 i regi av sameiet. FRONT ENTREPENØRER Installert vifte pipeløp i 2019. Generelt vedlikehold utvendig og fellesarealer i Sameiets regi og god dokumentasjon har styret når dette er utført.

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?

Nei

Eventuell kommentar: El-kontroll i 2023. Lamper, eks. tak er byttet selv. Koblinger med sukkerbit.

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: I forbindelse med arbeider i bad, kjøkken mm og bytte av vaskebatteri, kjøkkenkran etc. har jeg brukt Kilden VVS AS (2016). Samme firma ved montering av servantskap og demontering av vannmåler 2016, staking og kontroll av sluk stort bad (2017). Rensing/spyling av avløpsrør i sameiet som vedlikehold i sameiets regi, inkludert min leilighet, utført av Power Clean. Tror dette var i 2022. Tidligere eier som skrevet over: Utført arbeider ved avløp store bad i forbindelse med badekar, lagt ned forlenger i sluk. Kjenner ikke til firmaet som gjorde det, men muligens samme firma som satte inn nye toaletter.

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har ansvar for vedlikehold på felles ventilasjonsanlegg, og dette ligger inne i sameiets vedlikeholdsplan (2023) Soon Takst AS

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leiligheten malt de fleste tak og vegger, dører, lister, rundt vinduer (2024) Art Oppussing AS. Vegger stue og lister (2016), Gulv i tre soverom (2016), Tak stue malt (2025) - Ufaglært/egeninnsats. Annet mindre arbeid/vedlikehold som byttet dørhåndtak mm. tatt fortløpende som egeninnsats. Sameiet har utarbeidet en Vedlikeholdsplan for sameiet i 2023 som et nyttig verktøy i å ivareta eiendommen. Sameiet har historikk over arbeider som er utført gjennom flere år. Siste arbeider er ny membran i bakgården over kjeller/garasje/basseng i regi av sameiet i 2025, utført av GAST. Eks.: Fellesområdet: Balkong/terassem rekkverk og fade mot bakgård i 2023/2024. Heisene, oppgradert og byttet elektronikk i 2022/2023, Bassengområdet og trimrom i 2018, sentralt brannvarslingsanlegg 2018, spyling av innvendige avløpsrør i de fleste leilighetene (2022, husker ikke helt).

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Dette er gjøres hvert 3. år, ref. sameiets Vedlikeholdsplan. Sist gjennomført vinteren 22/23.

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: Utbedret pga. tett sluk i det store badet mai 2017. Kilden VVS AS.

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

Ja

Beskriv: Sameiet har montert vifter på pipeløp pga. dårlig trekk.

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

Eventuell kommentar: Ikke dreneringen som jeg vet. Men skiftet membran i bakgård i 2025 som beskrevet tidligere

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

Nei

Eventuell kommentar: Nylig lagt ny membran i hagen, sist i 2025, som nevnt tidligere.

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

Eventuell kommentar: El-kontroll i 2023

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: Tett sluk i 2017 som beskrevet tidligere. I forbindelse med fjerning av toalettet på det største badet i 2016, oppsto det en sprekk i koblingen til toalettet, som måtte skiftes. Ingen vannskader. Begge utbedringer utført av Kilden VVS AS.

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.
Ja

Beskriv: Fått opplyst fra tidligere styreleder at det for flere år ble observert rotte/er i garasje. Sameiet har avtale med Pelias Skadedyrkontroll for jevnlig kontroll. Sist servicebesøk 21.5.25: Kunne ikke se tegn til aktivitet av rotter eller mus i parkeringskjeller siden sist kontroll.

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

Eventuell kommentar: Sameiet har historikk på vedlikehold her

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: Men det kommer en tilstandsrapport i forbindelse med salget

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?
Nei

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

Eventuell kommentar: Kommunen sender jevnlig ut når det er arbeider i området, midlertidig avsperringer i forb. med arbeid eller arrangementer. Viser til kommune eller styret i sameiet.

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

Eventuell kommentar: Husordensregler i sameiet

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

Eventuell kommentar: Viser til styret. Ingen fellesgjeld

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

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: 5-0232/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Laache, Morten	2025-05-27

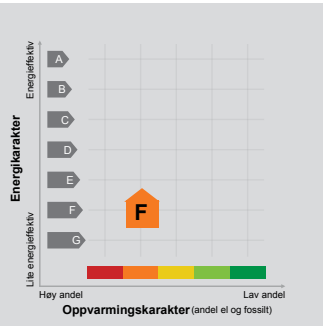
Identifikasjon

bankID Laache, Morten

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

ENERGIATTEST

Adresse	Henrichsens gate 2A
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	186
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-125908
Dato	26.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

DAGBOKFØRT

14.OKT.80 018833

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Rett kopi bekreftes

GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING A/S

B e g j æ r i n g

til

Oslo Byskriverembete

217-186

om oppdeling av eiendommen Henrichsensgate 2, Oslo i eierseksjoner.

---

1. På eiendommen er det under oppføring et bygg på 6 etasjer + kjeller med 24 leiligheter. Eiendommen er beregnet ferdig til innflytting september/oktober 1980.

2. Vi begjærer hele eiendommen delt opp i 24 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom m.v. som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

3. Sameiet forbeholdes herved panterett for kr. 5.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst avholdt av takstmann godkjent av forsikringsrådet.

4. Ved vesentlig mislighold fra beboernes side kan sameiet pålegge ham å fraflytte leiligheten.

5. Fordelingsliste, situasjonsplan og etasjeplaner

se neste side .....

KNUT SKUTLE A/S
ENTREPRENØRFORRETNING

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Oslo 7/10-80

Ifirmaattest beror her.

DAGBOKFØRT

14.OKT.80 018833

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE

Rett kopi bekreftes

GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING A/S

Seksjons-nr.	Leilighets-nr.	Etasje nr.	Brutto areal m2	Antall beboels-rom	Kjeller bod nr.	Nedkjølt matbod nr.	Garasje plass nr.	Sameiebrøk
1	101	1	88,5	3	A 1	F 1	G 1	157/3822
2	102	1	76,0	3	B 1	F 2	G 2	149/3822
3	103	1	76,0	3	C 1	F 3	G 7	149/3822
4	104	1	60,0	2	D 1	F 4	-	99/3822
5	201	2	105,5	4	A 2	F 5	G 3	174/3822
6	202	2	93,2	4	B 2	F 6	G 4	170/3822
7	203	2	93,2	4	C 2	F 7	G 8	170/3822
8	204	2	106,0	4	D 2	F 8	G 9	174/3822
9	301	3	105,5	4	A 3	F 9	G 5	174/3822
10	302	3	93,2	4	B 3	F 10	G 6	170/3822
11	303	3	93,2	4	C 3	F 11	G 10	170/3822
12	304	3	106,0	4	D 3	F 12	G 11	174/3822
13	401	4	105,5	4	A 4	F 13	G 13	174/3822
14	402	4	93,2	4	B 4	F 14	G 14	170/3822
15	403	4	93,2	4	C 4	F 15	G 12	170/3822
16	404	4	106,0	4	D 4	F 16	G 18	174/3822
17	501	5	109,6	4	A 5	F 17	G 15	194/3822
18	502	5	70,0	3	B 5	F 18	G 16	149/3822
19	503	5	70,0	3	C 5	F 19	G 19	149/3822
20	504	5	110,9	4	D 5	F 20	G 20	195/3822
21	601	6	90,0	3	-	F 21	-	133/3822
22	602	6	58,7	2	-	F 22	-	95/3822
23	603	6	58,9	2	-	F 23	G 17	124/3822
24	604	6	92,5	3	-	F 24	G 21	165/3822

Oslo, 7.10.1980

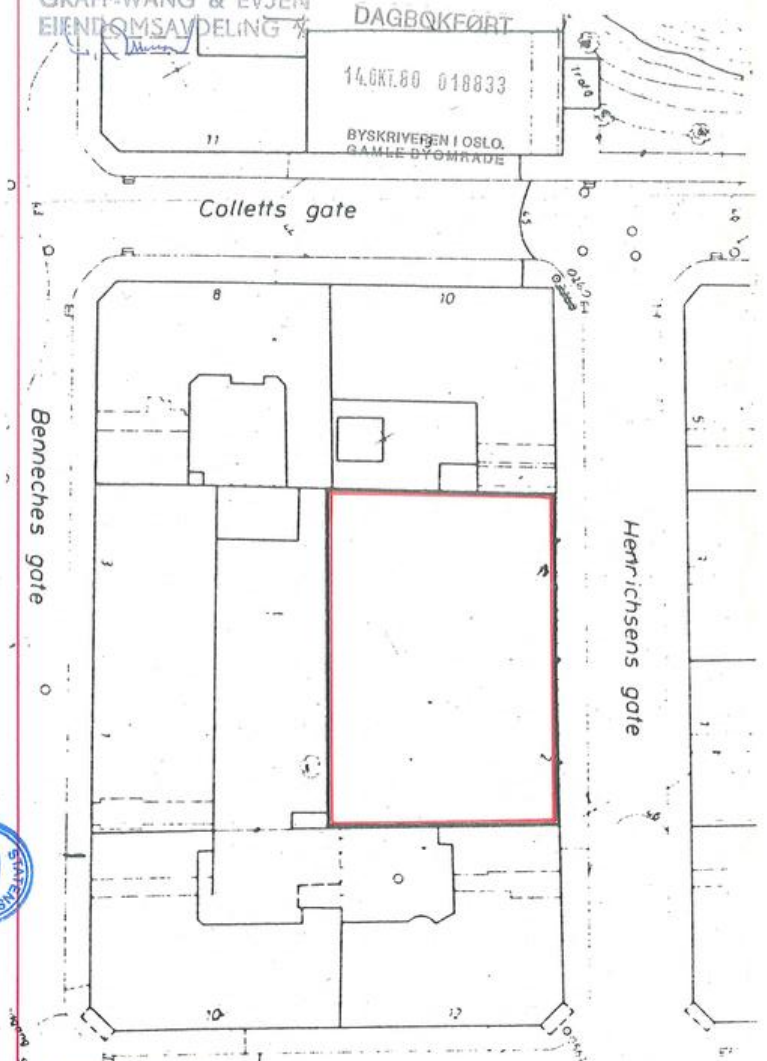
KNUT SKUTLE A/S
ENTREPRENØRFORRETNING

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING

DAGBOKFØRT
14.OKT.80 018833
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE



KNUT [illegible] A/S
ENTREPRENØR

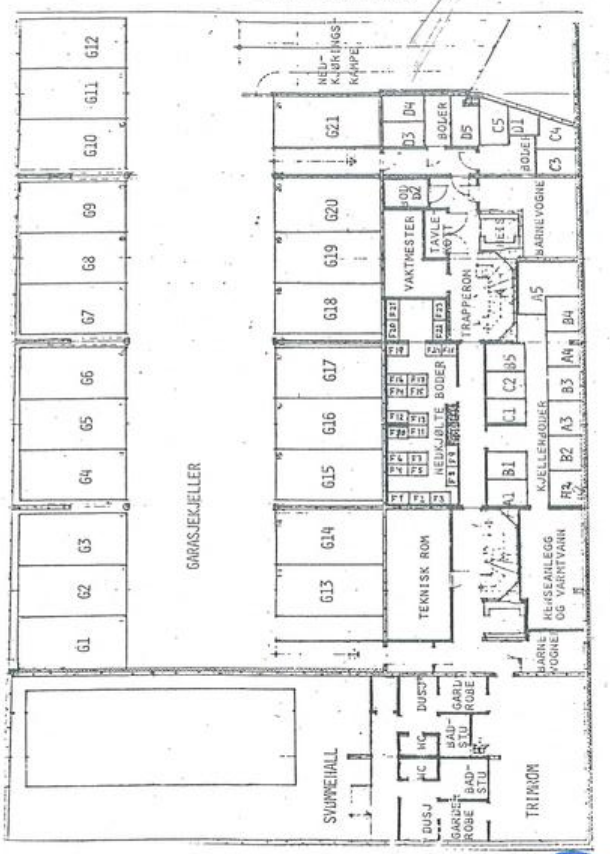
Oslo, 7.10.1980

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING

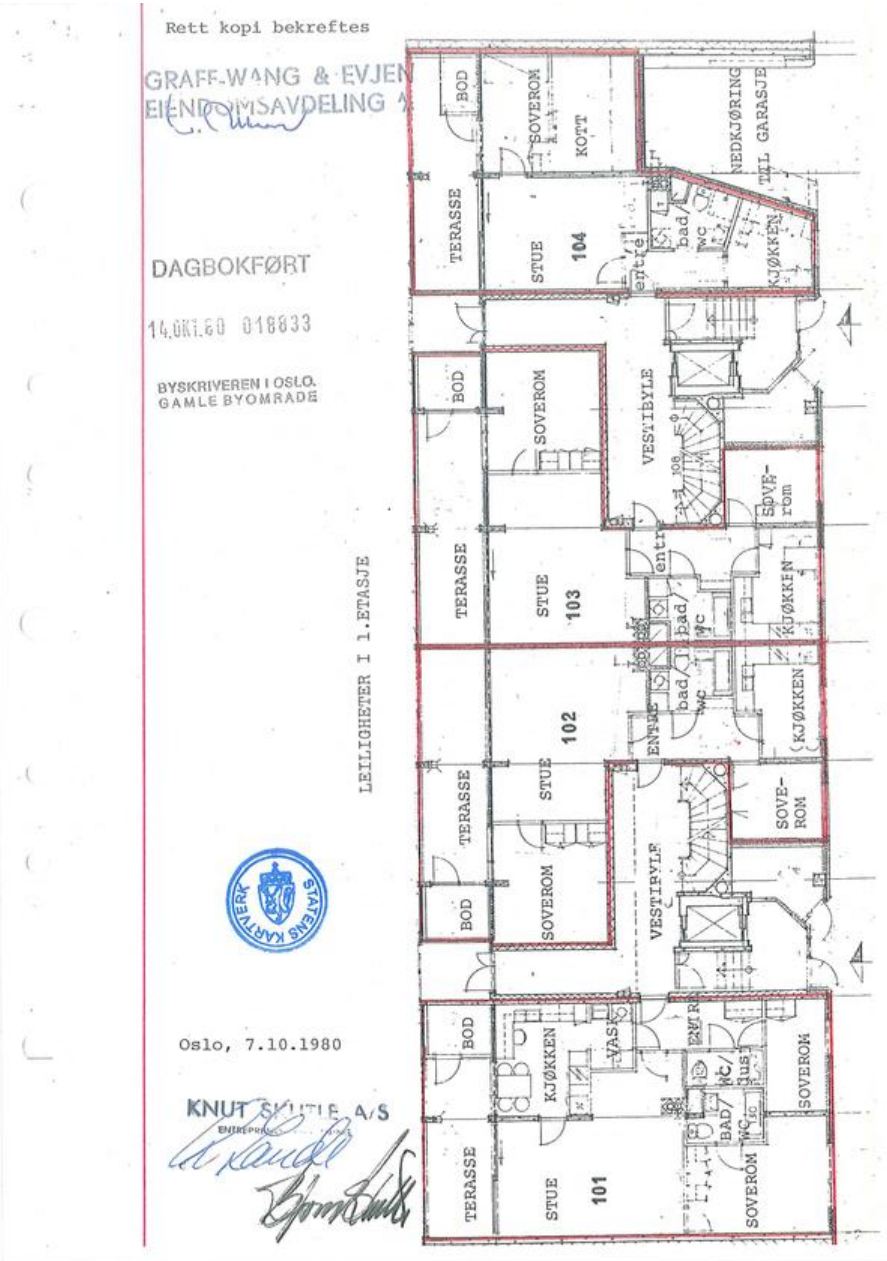
DAGBOKFØRT
14.OKT.80 018833
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

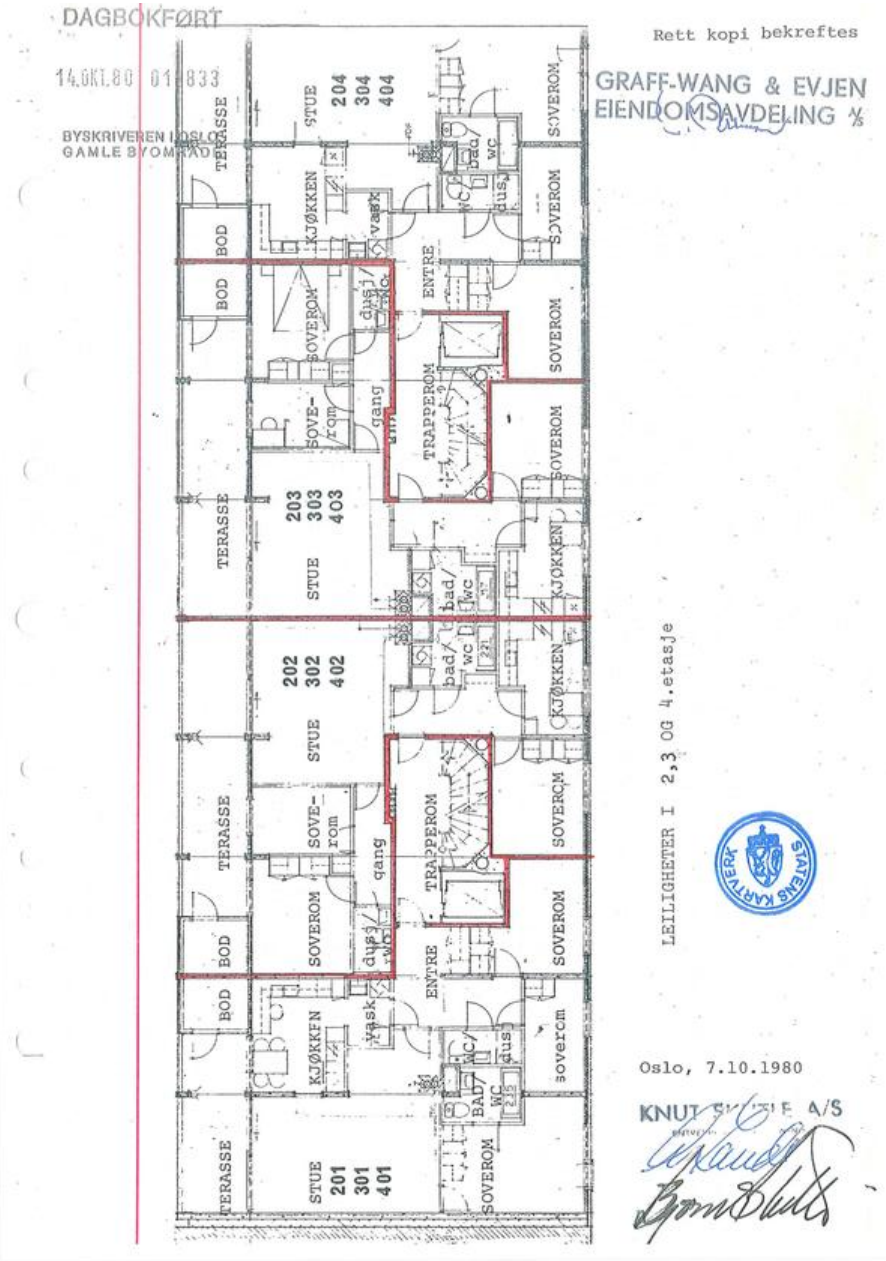


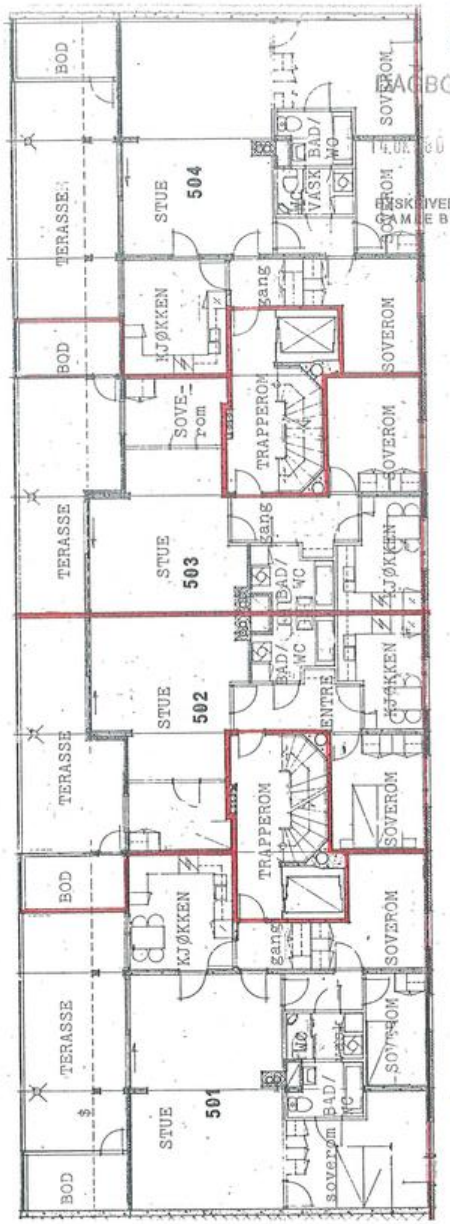
KNUT [illegible] A/S
ENTREPRENØR

Oslo, 7.10.1980

STATENS KARTVERK


Rett kopi bekreftes
GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING
DAGBOKFØRT
14.OKT.80 016833
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE
LEILIGHETER I 1.ETASJE
Oslo, 7.10.1980
KNUT
A/S
STATENS KARTVERK
TERASSE
BOD
SOVEROM
KJØKKEN
STUE
104
103
102
101
VESTIBYLE
entre
bad
wc
dus
vask
SOVE-
rom
NEDKJØRING
TIL GARASJE


DAGBOKFØRT
14.OKT.80 016833
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE
Rett kopi bekreftes
GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING
LEILIGHETER I 2,3 OG 4.etasje
Oslo, 7.10.1980
KNUT
A/S
STATENS KARTVERK
TERASSE
BOD
SOVEROM
KJØKKEN
STUE
204
304
404
203
303
403
202
302
402
201
301
401
TRAPPEROM
ENTRE
gang
vask
dusj
wc
BAD
soverom



Rett kopi bekreftes
GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING A/S

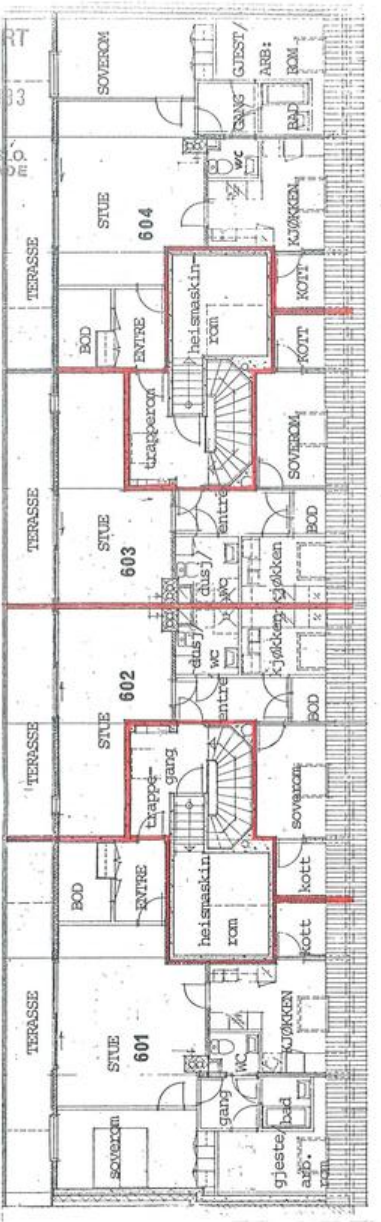
DAGBOKFØRT
14.OKT.80 018833
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

LEILIGHETER I 5.ETASJE

STATENS KARTVERK

Oslo, 7.10.1980

KNUT [illegible] A/S



Rett kopi bekreftes
GRAFF-WANG & EVJEN
EIENDOMSAVDELING A/S

DAGBOKFØRT
14.OKT.80 018833
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRADE

NB: Arealer med takhøyde under
150 cm er skravert.

LEILIGHETER I 6. ETASJE

STATENS KARTVERK

Oslo, 7.10.1980

KNUT [illegible] A/S

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET HENRICHSENS GATE 2
endret sist ved vedtak på årsmøtet 22.05.2024

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23.05.1997 med senere endringer har gyldighet foran disse vedtekter hvor loven ikke kan fravikes. Vedtektene er utformet i overensstemmelse med loven.

§ 1.
Sameiet er et fellesorgan, stiftet av eierne av leilighetene i Henrichsens gate 2, med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

§ 2.
Årsmøtet er sameiets øverste organ. Det faste årlige årsmøtet avholdes hvert år innen frist gitt i eierseksjonsloven. Ekstraordinært årsmøtet skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere fremsetter skriftlig anmodning om det.

§ 3.
På det faste årlige årsmøtet skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap
3. Driftsbudsjett
4. Valg av styre, styreleder velges særskilt
5. Valg av valgkomité på 2 personer
6. Valg av revisor (statsautorisert eller registrert)
7. Eventuelle saker nevnt i innkallingen

Årsmøtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen frist satt av styret.

§ 4.
I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne kan møte ved fullmektig. Det må foreligge skriftlig fullmakt. Avgjørelsene foretas med simpelt flertall hvor ikke eierseksjonsloven krever større flertall. Avstemningen skal skje skriftlig hvis en sameier krever det.

§ 5.

Sameiet ledes av et styre valgt på sameiermøtet. Styret består av 3-4 styremedlemmer og 1 styreleder, hvorav minst 3 styremedlemmer må bo i Henrichsens gate 2. Valgbare til styremedlemmer er myndige, fysiske personer som er eiere av seksjonene, deres ektefelle eller samboer, dog høyst en pr. seksjon. Funksjonstiden for styret er 2 år, slik at 2 henholdsvis 3 styremedlemmer er på valg hvert år. Styreleder skal fortrinnsvis være eier. Dersom ingen eier ønsker å ta på seg oppgaven kan årsmøtet velge en ekstern styreleder

§ 6.
Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret eventuelt å ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtale med vaktmester og vaskehjelp og å opprette kontrakt med disse og å inngå avtale vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges årsmøtet. Styret må avgi en årsberetning til det årlige årsmøtet.

§ 7.
Sameierne har full disposisjonsrett over sine seksjoner, som kan utleies, pantsettes eller selges. Ved salg og fremleie skal styret underrettes.

Sameierne skal dog ved eventuell fremleie av garasjeplass ha fortrinnsrett. Ledig garasjeplass skal bekjentgjøres på oppslagstavlene i gården med 14 dagers varsel. Ved fremleie av garasjeplass til andre enn sameierne må avtalen kunne sies opp med maksimalt 3 måneders varsel, slik at en sameier kan overta fremleieavtalen etter denne tid.

Sameiernes rett til korttidsutleie av egen seksjon begrenses til 60 dager pr år. Korttidsutleie forutsetter at seksjonen benyttes som bolig av eieren, selv om han/hun ikke må være fysisk tilstede under utleien. Utleier frarådes å inkludere tilgang til fellesområdene, trimrom og basseng i korttidsutleie. Utleier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger, unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

§ 8.
Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på årsmøtet. Den enkelte sameiers andel av fellesutgiftene beregnes i forhold til antall ideelle andeler. Antall andeler vil fremgå av det tinglyste skjøtet. Fellesutgiftene skal dekke alle omkostninger ved driften av sameiet.

Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer, søkes opparbeidet et fond. For nyinvesteringer som overstiger 12 måneders fellesutgifter for den enkelte, kreves enstemmighet i årsmøtet.

Dersom det på grunn av aktiviteter i en leilighet blir nødvendig å gjennomføre utbedringer i fellesarealer, så skal vedkommende sameier holde sameiet skadesløs. Slike utbedringer kan være åpning av tette nedløp eller ventilasjonsfilter, ekstra renhold/boning eller lignende. Dette gjelder også skader påført ved inn- og utflytting.

Ved manglende innbetaling av det fastsatte månedlige beløp påligger det styret å foreta det nødvendige for å få innfordret beløpet.

Ved eierskifte av en seksjon hefter ny eier sammen med tidligere eier for uoppgjorte forpliktelser.

§ 9.
Hvis en sameier til tross for advarsel i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, herunder gjentatte overtredelser av husordensreglene, kan styret pålegge seksjonens beboer å flytte og kreve seksjonen solgt i hht. eierseksjons-lovens § 26 og § 27.

§ 10.
Sameierne har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet og de deler av andre innvendige arealer som er til eksklusiv bruk for den enkelte sameier. Garasjen regnes dog som fellesanlegg. Sameieren skal holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Balkongene er å anse som en del av fasaden, og dermed sameiets ansvar. Sameierne har plikt til å ivareta alminnelig vedlikehold av egen balkong. Dette inkluderer maling/behandling av vegger og vinduer, samt å påse at sluk er renset til enhver tid. Maling av fasade skal følge gårdens til enhver tid gjeldende retningslinjer for fargevalg og hyppighet, som beskrevet i sameiermappen. Skader som oppstår grunnet seksjonseierens manglende vedlikehold som

nevnt over er sameiet ikke ansvarlig for. Bygningstekniske utbedringer/endringer som utskifting av vinduer eller kledning er sameiets ansvar.

Utvendige endringer, som utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning eller – farge etc. skal skje etter en samlet plan for bygningen etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

Sameierne er for øvrig ansvarlig for at rømningsveier på balkongene til enhver tid er uhindret og klare for bruk.

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av hver enkelt seksjons forpliktelse overfor sameiet, hefter det en sikkerhetsobligasjon, stor kr. 25.000,00, på hver enkelt seksjon. Denne skal til enhver tid har prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid avholdt av godkjent takstmann.

§ 12.

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i ordinært årsmøtet. Ajourført pr. 2012-04-17

Sameiemappe for Henrichsensgate 2



Innhold

Vedtekter **3**
Husordensregler **6**
Sameieinformasjon og styresammensetning..... **7**
Seksjonsoversikt **8**
Skilting og fargekoder **9**
Sikkerhet **10**
Nøkkelsystemet **10**
Diverse tjenester og tilbud.....**11**
Avtaler **12**
Oppussing av leilighet **13**
Trimrommet og svømmebasseng **13**
Utleie/salg av leilighet og garasje **15**
Plan for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) **16**
Branninstruks.....**20**
Plantegninger **21**

VEDTEKTER FOR SAMEIET HENRICHSENS GATE 2

endret sist ved vedtak på årsmøtet 20. april 2021

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23.05.1997 med senere endringer har gyldighet foran disse vedtekter hvor loven ikke kan fravikes. Vedtektene er utformet i overensstemmelse med loven.

§ 1.

Sameiet er et fellesorgan, stiftet av eierne av leilighetene i Henrichsens gate 2, med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

§ 2.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Det faste årlige sameiermøte avholdes hvert år innen utløpet av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 sameiere fremsetter skriftlig anmodning om det.

§ 3.

På det faste årlige sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert årsregnskap
3. Driftsbudsjett
4. Valg av styre, styreleder velges særskilt
5. Valg av valgkomité på 2 personer
6. Valg av revisor (statsautorisert eller registrert)
7. Eventuelle saker nevnt i innkallingen

Sameiermøtet innkalles med minst 8 og høyst 20 dagers skriftlig varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen 10. mars.

§ 4.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameierne kan møte ved fullmektig. Det må foreligge skriftlig fullmakt. Avgjørelsene foretas med simpelt flertall hvor ikke eierseksjonsloven krever større flertall. Avstemningen skal skje skriftlig hvis en sameier krever det.

§ 5.

Sameiet ledes av et styre valgt på sameiermøtet. Styret består av 5 medlemmer, inklusive styrelederen, hvorav styreleder og minst 3 styremedlemmer må bo i Henrichsens gate 2. Valgbare til styret er myndige, fysiske personer som er eiere av seksjonene, deres ektefelle eller samboer, dog høyst en pr. seksjon. Funksjonstiden for styret er 2 år, slik at 2

henholdsvis 3 styremedlemmer er på valg hvert år. Første periode sitter 2 styremedlemmer bare 1.år.

§ 6.

Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret eventuelt å ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtale med vaktmester og vaskehjelp og å opprette kontrakt med disse og å inngå avtale vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges sameiermøtet. Styret må avgi en årsberetning til det årlige sameiermøtet.

§ 7.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine seksjoner, som kan utleies, pantsettes eller selges. Ved salg og fremleie skal styret underrettes.

Sameierne skal dog ved eventuell fremleie av garasjeplass ha fortrinnsrett. Ledig garasjeplass skal bekjentgjøres på oppslagstavlene i gården med 14 dagers varsel. Ved fremleie av garasjeplass til andre enn sameierne må avtalen kunne sies opp med maksimalt 3 måneders varsel, slik at en sameier kan overta fremleieavtalen etter denne tid.

Sameiernes rett til korttidsutleie av egen seksjon begrenses til 60 dager pr år. Korttidsutleie forutsetter at seksjonen benyttes som bolig av eieren, selv om han/hun ikke må være fysisk tilstede under utleien. Utleier frarådes å inkludere tilgang til fellesområdene, trimrom og basseng i korttidsutleie. Utleier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger, unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

§ 8.

Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierne et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på sameiermøtet. Den enkelte sameiers andel av fellesutgiftene beregnes i forhold til antall ideelle andeler. Antall andeler vil fremgå av det tinglyste skjøtet. Fellesutgiftene skal dekke alle omkostninger ved driften av sameiet.

Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer, søkes opparbeidet et fond. For nyinvesteringer som overstiger 12 måneders fellesutgifter for den enkelte, kreves enstemmighet i sameiermøtet.

Dersom det på grunn av aktiviteter i en leilighet blir nødvendig å gjennomføre utbedringer i fellesarealer, så skal vedkommende sameier holde sameiet skadesløs. Slike utbedringer kan være åpning av tette nedløp eller ventilasjonsfilter, ekstra renhold/boning eller lignende. Dette gjelder også skader påført ved inn- og utflytting.

Ved manglende innbetaling av det fastsatte månedlige beløp påligger det styret å foreta det nødvendige for å få innfordret beløpet.

Ved eierskifte av en seksjon hefter ny eier sammen med tidligere eier for uoppgjorte forpliktelser.

§ 9.

Hvis en sameier til tross for advarsel i vesentlig grad misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, herunder gjentatte overtredelser av husordensreglene, kan styret pålegge seksjonens beboer å flytte og kreve seksjonen solgt i hht. eierseksjons-lovens § 26 og § 27.

§ 10.

Sameierne har den fulle vedlikeholdsplikt til den leilighet og de deler av andre arealer (rom) som er til eksklusiv bruk for den enkelte sameier. Garasjen regnes dog som fellesanlegg. Sameieren skal holde sin seksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Utvendige endringer, som utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning eller – farge etc. skal skje etter en samlet plan for bygningen etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge saken for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 11.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av hver enkelt seksjons forpliktelse overfor sameiet, hefter det en sikkerhetsobligasjon, stor kr. 25.000,00, på hver enkelt seksjon. Denne skal til enhver tid har prioritet etter 90 % av lånetakst til enhver tid avholdt av godkjent takstmann.

§ 12.

Til vedtektsendring kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer i ordinært sameiermøte.
Ajourført pr. 2021-04-20

H U S O R D E N S R E G L E R FOR SAMEIET HENRICHSENS GATE 2

1.

Sameieren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre sameiere eller naboer og at ro og orden opprettholdes i eiendommen. Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjeldende husordensregler overholdes.

2.

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges tøy eller andre objekter som kan virke sjenerende sett fra gate aller andre eiendommer. All risting av tøy fra vinduer eller banking av tepper på balkonger bør unngås.

3.

Nedkastluker for søppel må benyttes forskriftsmessig som anvist på lokk over lukene.

4.

Det er ikke adgang til å oppbevare sykler, ski, kjelker m.m. inne i fellesinngang og adkomsttrapp.

5.

Biler skal kun parkeres på avmerkede plasser i garasjen. Når det gjelder oppbevaring av vinter/sommerdekk i garasjen, må dette skje innenfor hver enkelts anviste plass, eventuelt ved bruk av veggstativ. All oppbevaring i fellesområder skjer på eget ansvar.

6.

Svømmehallen med de tilstøtende rom skal ryddes og feies/tørkes etter bruk og badstuovnene skal slåes av. Svømmehallen skal være låst. Bruk av svømmehallen mellom kl. 24.00 og kl. 06.00 bør unngås. For øvrig følges de regler/instrukser som står oppslått på veggen i trimrom og svømmehall. Røyking er ikke tillatt i trimavdeling og svømmehall med tilstøtende rom. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for de gjester som slippes inn i trim- og badeanlegget.

7.

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst eller under tilsyn, slik at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette gjelder også garasjeport og dører i sluser til garasjen fra oppgangene samt mellomgang mellom oppgangene i underetasjen. Ved bruk av den portåpner må man forvisse seg om at ikke uvedkommende slippes inn. Man skal alltid påse at garasjeporten er helt lukket før den forlates.

8.

Kjølerommet i kjelleren er primært beregnet på oppbevaring av mat og drikker. Den enkelte sameier er tildelt eget låsbart nettingbur som skal benyttes. Hvis andre objekter skal oppbevares slik som klær, pelser, planter o.l. må dette pakkes forsvarlig inn og være fritt for skadedyr o.l.

9.

Det er tillatt å holde hund og/eller katt.

10.

Husordensreglene kan kun endres ved vedtak på generalforsamlingen.

Oslo, den 26. april 1999
S T Y R E T

Sameieinformasjon

Fullt navn: Sameiet Henrichsens Gate 2

Gårdsnummer: 217 **Blokknummer**: 186

Organisasjonsnummer: 981 302583
Kontonummer: 8200.02.24185

Forretningsfører:
Bori BBL
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Besøksadresse: Bjørnsonsgate 35, 2003 LILLESTRØM
Telefon: 63 89 0200
E-post: forvaltning@bori.no

Styret

Styret per 20. april 2021 består av følgende

Styreleder:

Petter Platou	984 88 171	2B 3. etg.

Styremedlemmer:

Line Hildur Storetvedt	995 74 848	2B 6. etg.
Edvard Eikeland	957 67 312	2A 1. etg.
Paul-André Waale	992 48 665	2B 2. etg.
Marte Fremstedal	416 51 133	2A 6. etg.

Vararepresentant:

Morten Ramm	932 981 12	2A 2. etg.

Seksjonsoversikt

Seksjon	Oppgang	Etasje	Leilighets-nummer	Sameiebrøk	Brutto-areal	Antall rom
1	A	1	101	157/3822	88,5	3
2	A	1	102	149/3822	76,0	3
3	B	1	101	149/3822	76,0	3
4	B	1	102	99/3822	60,0	2
5	A	2	201	174/3822	105,5	4
6	A	2	202	170/3822	93,2	4
7	B	2	201	170/3822	93,2	4
8	B	2	202	174/3822	106,0	4
9	A	3	301	174/3822	105,5	4
10	A	3	302	170/3822	93,2	4
11	B	3	301	170/3822	93,2	4
12	B	3	302	174/3822	106,6	4
13	A	4	401	174/3822	105,5	4
14	A	4	402	170/3822	93,2	4
15	B	4	401	170/3822	93,2	4
16	B	4	402	174/3822	106,0	4
17	A	5	501	194/3822	109,6	4
18	A	5	502	149/3822	70,0	3
19	B	5	501	149/3822	70,0	3
20	B	5	502	195/3822	110,9	4
21	A	6	601	133/3822	90,0	4
22	A	6	602	95/3822	58,7	3
23	B	6	601	124/3822	58,9	2
24	B	6	602	165/3822	92,5	3

Skilting og fargekoder

Skilting

Sameiet har standardisert seg på samme type skilt på ringeklokker og postkasser. Det er opp til beboer å sørge for at skiltingen er korrekt. Dette gjelder også leieboere. Skiltene kan blant annet bestilles hos Jernia på St. Hanshaugen. Overholdes ikke dette vil styret bestille korrekt skilting for sameiers regning.

Postkasseskilt

- Sort skrift på hvit bakgrunn
- Størrelse: 76x32 mm (b x h)

Ringeklokkeskilt

- Hvit skrift på sort bakgrunn
- Størrelse 55x13 mm (b xh)

Dørskilt til leilighetene

- Ingen spesielle skilt. Opp til beboer

Fargekoder på maling fasade

Leilighetseier er selv ansvarlig for vedlikehold av fasaden på terrassen.

Treverk på ytre husvegg

Oljebeis: Nordsjøbeis BY 43 Stuerød

Utvendig beis på vinduer og skyvedører

Oljebeis, Tjærebrun/Svart.
Alternativt: Jotun Trebitt 675 Seterbrun

Inngangsdør til seksjon

Originalfarge skal beholdes, samt at hull skal tettes eller i størst mulig grad dekkes over.

Markiser

Det oppfordres til dem som skal skaffe seg nye markiser eller erstatte gamle om å velge farge/mønster som «matcher» gårdens farge og naboens markiser.

Sikkerhet

Det har dessverre forekommet for mange innbrudd i gården de siste årene. Derfor er det MEGET viktig at du ser at garasjeporten lukker seg uten at noen smetter inn, og at du ikke åpner inngangsdør uten å kjenne vedkommende som ringer på. Slipp ikke inn noen du ikke kjenner.

Porttelefon

Det er viktig at man ikke slipper ukjente inn om noen ringer på. Dette gjelder også de som ringer på og sier at de skal "bare" henge opp et oppslag, levere noe til noen som ikke er hjemme osv. Dersom du åpner MÅ du gå ned og sørge for at vedkommende går igjen når ærendet er utført.

Garasjeporten

Ved inn- og utkjøring fra garasjen SKAL man vente med å kjøre videre til porten har lukket seg slik at man er sikker på at ingen smetter inn før porten er lukket. Det er VIKTIG at dette blir formidlet til de som leier garasjeplass også.

Dersom man mister garasjeportåpneren må styret kontaktes umiddelbart slik at man kan få vurdert om koden må skiftes.

For å bestille ny (egen regning), kontakt Hørmann, tlf. 380 32910. Type portåpner HSE2BS. Kontakt Styret for programmering.

Nøkkelsystemet

Bygningen har installert, i 2019, nøkkelsystem fra Lås1. Dette er en type elektronisk nøkkelbrikke som muliggjør deaktivering av brikker som kommer på avveie.
Dersom du mister en elektronisk nøkkel til inngangsdør må styret underrettes snarest.
Låssystemet administreres av Line Hildur Storetvedt, 2B, tlf. 995 74 848.

Bestilling av ekstranøkler

Bestilling av ekstranøkler gjøres via styret. Kostnaden av nøkkelen er kr 400.

Nøkkelsystemet til bassenget

Bassenget har en egen nøkkel. Hver leilighet har fått utdelt kun én nøkkelbrikke til bassengområdet for å begrense antall nøkler i omløp. Ved tap av nøkkel kan den sperres, ny nøkkel faktureres med kr 300. Det er kun tillat med én nøkkel pr. seksjon.

Diverse tjenester og tilbud

Høytrykksspyler
I kjølerommet i kjelleren står en høytrykksspyler til disposisjon for beboerne.

Gjesteparkering
Alle som benytter gjesteparkeringsplassen skal skrive opp hvem de er på besøk hos, samt telefonnummer man kan kontaktes på. Plassen skal ikke benyttes over lenger tid (flere dager) da plassen er allemannseie.

Friskluftsanlegg
Friskluftsanlegget fører frisk luft inn i leilighetene. Gammel luft suges ut via avtrekkene på badet og på kjøkkenet. Om vinteren skal luften som kommer inn i leilighetene holde en temperatur på ca. 20-21 grader, om sommeren noe lavere.
Viktig: Det må IKKE monteres avtrekksvifte med motor på kjøkkenet da bruk av dette vil føre matos inn i andres leiligheter, samt kunne skape overtrykk som kan gi brannfare i lufteanlegget.

Søppelsjakt
Påse at søppelposer er knyttet igjen før du kaster dem ned i søppelsjakten, så slipper vi at det begynner å lukte vondt fra sjakten og opp i gangene. Pass også på å lukke igjen sjakten når du er ferdig. Spesialavfall og skrot slik som malingsspann, gamle sykler og møbler, elektriske artikler og andre større gjenstander og spesialavfall skal IKKE plasseres i søppelrom/container, men må fraktes til avfallsstasjoner.

Facebook og email
Sameiet har opprettet en lukket side på Facebook. Adressen er Henrichsens gate 2. Hensikten er at alle eiere/leietakere kan få med siste nytt fra gården og ha en åpen kontakt med Styret. Sameiet har egen e-postadresse: henrichsensgate2@gmail.com. Henvendelser til styret skal gjøres via denne e-posten. Styret sender informasjon til beboere fortrinnsvis via e-mail. Vennligst meld fra på denne e-postadressen hvis du ønsker å komme på sameiets e-postliste.

El-billading
Sameiet har installert elektrisk lading for el-biler i kjelleren. Sameier må ta kontakt med Styret for å koble seg på anlegget. Alle må ha egen måler for strømforbruk, som blir fakturert årlig av sameiet.

Brannvarslingsanlegg
Sameiet har installert sentralt brannvarslingsanlegg. Anlegget er ikke tilkoblet ekstern varsling. Ved brann må brannvesenet ringes. Detektorer kan ikke kobles fra eller løsnes, dette registreres i sentralene, og Norsk Brannvern vil rykke ut. Den enkelte beboer vil bli fakturert for kostnader ved utrykninger pga dette. Ved behov for flytting av detektorer, for eksempel i forbindelse med oppussing, ta kontakt med Styret. Falske brannalarmer kan slås av ved en av de fire sentralene (ved utgang og i 4. etasje i begge oppgangene). Alle beboere plikter å sette seg inn i brannvarslingsanleggets bruksanvisning. Styret vil ha opplæring med alle nye beboere.

Avtaler

Renhold

Sameiet har avtale med firmaet Rene Trapper som vasker fellesområdene en gang pr. uke.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av Rene Bygårder. Dersom du har ønsker eller spørsmål til vaktmester kan de skrives på listen over hans gjøremål som henger på oppslagstavlen. Vaktmesteren kan kontaktes for hjelp for eget formål, men da for egen regning.

Ekstra direkte tilkalling av vaktmester koster minimum kr 950 og belastes vedkommende som tilkaller vaktmesteren dersom Styret ikke finner at situasjonen var alvorlig nok.

Stopp tagging

Sameiet har avtale med Stopp Tagging A/S. Telefon 93409240.

Skadedyrkontroll

Sameiet har avtale med Oslo Skadedyrkontroll as. Telefon: 80030924.

Kontakt med ovennevnte firmaer

Kontakt med ovennevnte skal fortrinnsvis skje via styreleder. Hvis han/hun ikke er tilgjengelig, kan man gå via et annet styremedlem.

Oppussing av leilighet

Godkjenning av arbeid
Vi bor i et sameie. Det betyr at den enkelte sameier står fritt til å gjøre endringer i egen seksjon. Dog minnes det om at strukturelle endringer, slik som endringer av bærevegger, o.l. må få godkjennelse av Plan- og Bygningsetaten før arbeidet kan starte.

Varsling
Ved oppussing av leiligheten som vil kunne føre til støy for de andre seksjonene, skal det henges opp varsel i god tid på oppslagstavlene i begge oppgangene.

Varslet skal inneholde tidspunkt for når støy kan påregnes. Om den estimerte tidsrammen sprekker, skal nytt varsel henges opp med ny tidsplan.

Det henstilles til å utføre støyende arbeid til vanlig arbeidstid, dvs. hverdager mellom kl. 08.00 og 17.00.

Luftanlegg
Ved oppussing som kan medføre mye svevestøv MÅ lufteuttakene i leiligheten stenges først slik at støvet ikke tetter igjen filtrene i anlegget. Gjøres ikke det, vil sameieren være erstatningspliktig dersom filtrene må byttes før ordinært utskifte er foretatt. Filtrene koster mellom kr 1.500–2.000.

Vask
Dersom oppussing fører til unormalt mye skitt i fellesarealene, som trapper, ganger og heis, så er det samboers plikt å sørge for at det blir vasket hver dag. Gjøres ikke det, vil styret kunne kreve at sameier dekker utgiftene til ekstraordinær vask. Det er også viktig at man ikke heller skittent vann med oppløst sement/fliselim etc i avløp, da dette kan tette avløpene for hele gården. Seksjonseieren vil bli holdt ansvarlig.

Trimrommet og svømmebasseng

Trimrommet inneholder treningsutstyr og bordtennisbord til fritt bruk for beboerne. Det skal ikke plasseres privat treningsutstyr i trimrommet uten at dette er avklart med Styret på forhånd.

Se for øvrig ordensregler for trimanlegget for mer informasjon.

Reservasjon av trimrommet og svømmebassenget

Ønsker man å reservere trimrommet og svømmebassenget, gjøres dette ved å henge opp lapp på døren til trimrommet, samt på oppslagstavlene i begge oppgangene, og på dørene ut til garasjene (altså 5 lapper) minst 2 dager i forveien. Trimrom og basseng kan ikke reserveres for mer enn 3 timer. Bassenget kan ikke reserveres på søndager.

Ordensregler for trimområdet

Dørlåsen har en logg.
Ved å bruke nøkkel-brikken aksepterer du følgende regler:

1. Unngå bruk av utesko i basseng og garderobeområdet
2. Kjæledyr har ingen adgang
3. La aldri barn bade alene uten tilsyn av voksne
4. Den enkelte sameier bør være til stede når gjester gis adgang til anlegget.
   Sameier er ansvarlig for sine gjester.
5. Dusj grundig før du bader. Hygiene er nødvendig for å holde et lavt klor-nivå
6. Rydd etter deg
7. Forlat ikke såpe, badetøy eller håndkle i bassengområdet/dusjene/garderobene.
8. Glass og ting som kan knuses er strengt forbudt i bassengområdet
9. Røyking er strengt forbudt
10. Bassenget er stengt mellom kl 00 og 06.

Brudd på reglene kan føre til utestengelse. Hærverk og rot kan føre til krav om betaling av reparasjoner eller ekstra vasketjenester (minimum kr. 1.000,-)

Utleie/salg av leilighet og garasje

Utleie av garasje

Seksjonseiere har fortrinnsrett til garasjeplasser som skal leies ut. Ønsker du å leie ut garasjeplassen må dette annonseres på oppslagstavlene i begge oppgangene i minst 14 dager.

Dersom du allerede har utleid garasjeplassen til utenforstående, har seksjonseiere i gården likevel fortrinnsrett på plassen, men da med 3 måneders oppsigelsestid for nåværende leier.

Ved utleie av garasje skal Styret informeres på forhånd om dette. Det som skal informeres er:

- Navn, adresse og telefon til leier
- Periode garasjen skal leies ut

Leier av garasjen skal gjøres kjent med reglen om fortrinnsrett.

Utleienøkkel til garasjen deles ut av styreleder mot et depositum på kr 500. Denne nøkkelen går KUN til garasjeporten.

Utleie av leilighet

Ved utleie av leilighet skal Styret informeres på forhånd om dette. Det som skal informeres er:

- Navn på alle som skal bo i leiligheten
- Telefonnummer og e-postadresse til leier • Periode leiligheten skal leies ut.

Styret vil sende sameiemappen til leietaker elektronisk.

Salg av leilighet

Styret skal informeres etter salg av leilighet og vil sende sameiemappen elektronisk til ny eier.

Plan for Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)
Sameiet Henrichsensgate 2

INNLEDNING

Forskrift om systematisk helse- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontroll-forskriften) ble fastsatt ved Kgl. Resolusjon 6.desember 1996 med ikrafttredelse 1. januar 1997.

Et internt kontrollsystem er en beskrivelse av hvordan helse- miljø- og sikkerhetsarbeidet bør drives, og kan benyttes av styret i boligsameiet. Styret skal jevnlig føre oppsyn med boligsameiets bygning og uteområde og gjennomføre beslutninger som har betydning for den enkelte og sameiets felles anliggender. Større oppgaver skal forelegges og vedtas på sameiermøte. Informasjon til sameierne om HMS-arbeidet er viktig for å få den nødvendige forståelse og involvering.

MÅLSETNING FOR HELSE, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEIDET

Hovedmål:

- Sameiet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer.
- Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader Delmål:
- Dette skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.
- Styret skal revidere eksisterende internkontrolldokumentasjon annen hvert år (dvs 2018, 2020 etc)

ANSVAR OG MYNDIGHET I HMS-ARBEIDET I SAMEIET

Beboeres ansvar:

- Holde seg informert om HMS-planen og risiki kartlagt i planen - Melde avvik til Styret
- Følge Sameiets regler og rutiner om brannsikkerhet, herunder rømningsveier, varsling, og brannvarsler/brannslukningsapparat i egen enhet.

Styrets ansvar:

- Følge opp HMS-planens tiltak årlig
- Følge opp avvik meldt av beboere

HMS-RUTINER I SAMEIET

a. Orden og renhold

- Rutinene for orden og renhold er beskrevet i Husordensreglene. Det skal ikke oppbevares ting i fellesområdene, som brannfarlig materiale på private parkeringsplasser eller i boder. • Løpende vedlikehold samt oppfølging av basseng utføres av vaktmester iht. avtale
- Innvendig renhold av fellesarealene utføres av renholdsfirma iht. avtale.
- Garasjeanlegget rengjøres (spyles) hvert år og feies ved behov av vaktmesterfirma.

b. Lekeplass og utstyr

Lekeplassen og utstyret skal tilfredsstille Forskrift om lekeplasser og lekeplassutstyr. Ved innkjøp skal det sørges for godkjente apparater iht. gjeldende sikkerhetskrav.

c. Bygninger

- Anlegget kontrolleres og vedlikeholdes i samsvar med en vedlikeholdsplan for sameiet, og eventuelle spesifikasjoner som leverandøren har gitt. Styret har ansvar for å holde vedlikeholdsplanen løpende oppdatert.
- Styret har ansvar både for at heisene til enhver tid fungerer tilfredsstillende, og for ettersyn av deler det ikke er autorisasjonsplikt på. Sameiet har inngått vedlikeholdsavtale med et heisfirma. Det foretas ettersyn iht. avtale, og inspeksjon av Heiskontrolløren jevnlig.
- Styret er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealene til enhver tid er i orden. Det gjennomføres grundig sjekk av det felles elektriske anlegget hvert andre år. Sameiers ansvar er fra sikringsskap (utenfor leiligheten) og i selve leiligheten.
- Feil som oppdages skal meldes styret fortløpende.

d. **Beredskap og varsling**

Den som oppdager brann, eller ulykke varsler brannvesen, politi eller ambulanse. Ved brann varsles øvrige beboere og om nødvendig evakueres de som befinner seg i blokken.

Vannskader, feil på det elektriske anlegget og andre feil eller skader i fellesområdene varsles styreleder eller et medlem av styret. Styret vil igjen varsle rørlegger, elektriker, om nødvendig brannvesen, eller andre for å få utbedret skaden.

e. **Våtrom og ventilasjon**

Feil og mangler som oppdages og som kan få konsekvenser for de øvrige beboere, skal varsles Styret.
Styret er ansvarlig for å følge opp fellesområdene.
Eierne er selv ansvarlig for vedlikehold av våtrom i egen leilighet.

RISIKOANALYSE

	Sannsynlighet			**Konsekvens**			
	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Tenkelig	Død	Varig skade	Forbigående skade	
	3	**2**	**1**	**3**	**2**	**1**	Produkt
Brann i leilighet		X		X			6
Brann søppelrom			X			X	1
Brann garasjeanlegg			X		X		2
Brann fellesareal		X		X			6
Uhell ved bruk av grill på verandaer/balkong			X			X	1
Feil oppbevaring av brannfarlig gass eller væske			X			X	1
Feilmontering av ildsteder			X		X		2
Feil/varmeutvikling i felles el.tavler			X		X		2
Beboeres bruk av uautoriserte til montering av elopplegg			X		X		2
Lekkasje vannrør	X					X	3
Uhell ved bruk av lekeapparat			X			X	1
Bilulykker ved inn-/utkjørsel til garasje			X			X	1

ÅRLIG SJEKKRUNDE

For å sikre bygninger og eiendom og forebygge skader, skal styret gjennomføre årlige sjekkrunder. Beboers ansvar og oppfølging av egen leilighet er også avgjørende for et trygt og godt bofellesskap.

Styret er ansvarlig for gjennomgåelse av nedenstående punkter i henhold til tidsintervallene oppgitt.

Sak	**Tiltak**	**Hyppighet**	**Sist utført**	**Neste gang**
Innkjøp av vedlikeholds-tjenester	Påse at firmaene tilfredsstiller HMS-kravene	Vurderes hver gang nye firmaer engasjeres.		
Ved nyinnflytting	Sende sameiemappen som bl.a. inneholder, Husordensregler, Vedtekter, Eksterne tjenester og HMS-plan	Ved innflytting.		
Orden, renhold	Sende brev til beboere og minne om husordens-regler og rutiner	Ved behov		
Ventilasjonsanlegg	Årlig oppfølging av firma	Rens av anlegg hvert 5. år	2018	2023
Elektrisk anlegg	Kontroll av fellesanlegg og oppfølging av avvik	Hvert 2. år	2020	2022
Brannsikkerhet	Styret har ansvar for å sjekke og snu på brannslukningsapparater og fjerne brannfarlige materialer i fellesområdene, oppfordre eierne til å kontrollere egne brannsluknings-apparater og røyk-varslere	Sjekk av brannslukningsapparat i fellesområdene, og enhetene v/ Norsk Brannvern. Årlig Løpende oppfølging av brannfarlige materialer i fellesområder.	2020	2021
Heiser	Periodisk service og kontroll av heisfirma iht avtale.	Heiskontroll. Hvert 2. år.	2020	2022
Skadedyr	Periodisk kontroll av skadedyrforekomster.	v/ Oslo Skadedyrkontroll. 4 ganger årlig.		
Radon	Måling av radonverdier og oppfølging av evt tiltak	Hvert 3. år	2015	2019
Garasjeanlegg	Påse at ordensregler overholdes og fjerne brannfarlige gjenstander	Løpende		

RUTINER FOR AVVIKSHÅNDTERING

Alle har et ansvar for bruksenheten og fellesområdene i tråd med Vedtekter og Husordensregler.

Eierne skal holde egen leilighet med tilhørende fellesareal i forsvarlig stand. Feil og mangler utenom normal slitasje skal meldes styret.

Parkeringsplassene i garasjen er beregnet for beboernes biler evt utleie. Lagring av ved og annet brennbart materiale må unngås.

Hver leilighet skal ha montert minst én røykvarsler, fortrinnsvis i nærheten av soverom. Et 6 kg brannslukningsapparat skal være lett tilgjengelig. Det er eiers ansvar å sikre at leilighetens brannslukningsapparat, med følgende minimumskrav:

- Egenkontroll av apparatets funksjonalitet hvert år
- Kontroll av godkjent kontrollør hvert 5. år
- Service av godkjent fagperson, eller utskiftning av apparatet, hvert 10. år.

Feil og mangler skal meldes til styret på en av følgende måter:

- Til styreleders e-postadresse eller postkasse
- For hastesaker, med direktekontakt til styremedlemmer (se styreoversikt)

BRANNINSTRUKS

Varsle: Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.

Redde: Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.

Slokke: Ved mindre branntilløp forsøk å slukke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.

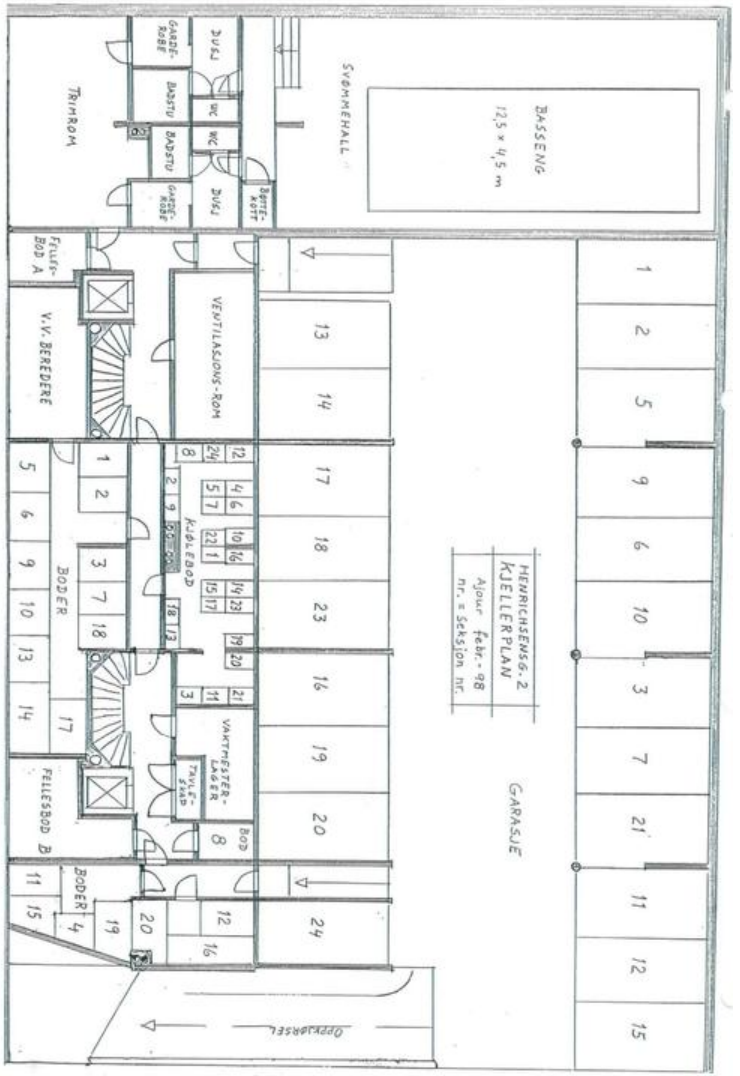
Benytt IKKE heis. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slukkes straks, er det særlig viktig at dører til rommet det brenner i, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning. Hvis det oppstår røyk i trappeoppgangen som gjør at man ikke bør gå ut, bør man oppholde seg i leiligheten og vente på brannvesenet.

Gjør deg kjent med: - Rømningsveier og nødutganger.
- Hvor slukkeutstyr er plassert.

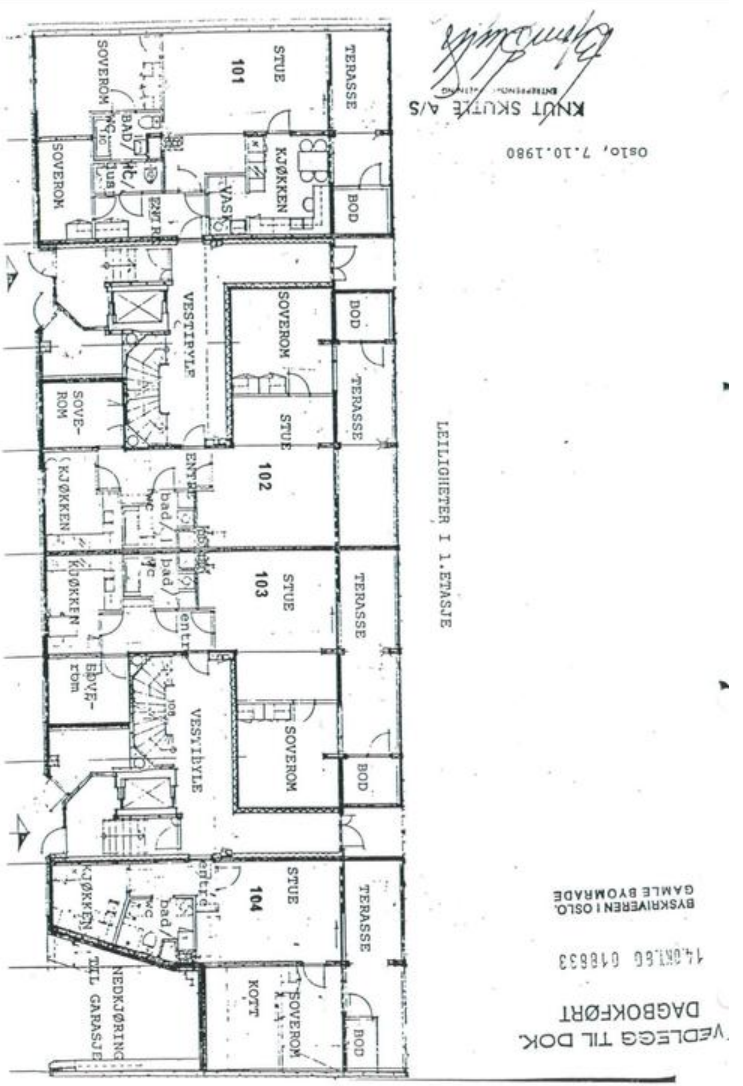
Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie.
Gjør deg kjent med hvordan slukkeutstyret skal brukes.

Oppmøtested ved brann er:
Henrichsensgate, motsatt side.

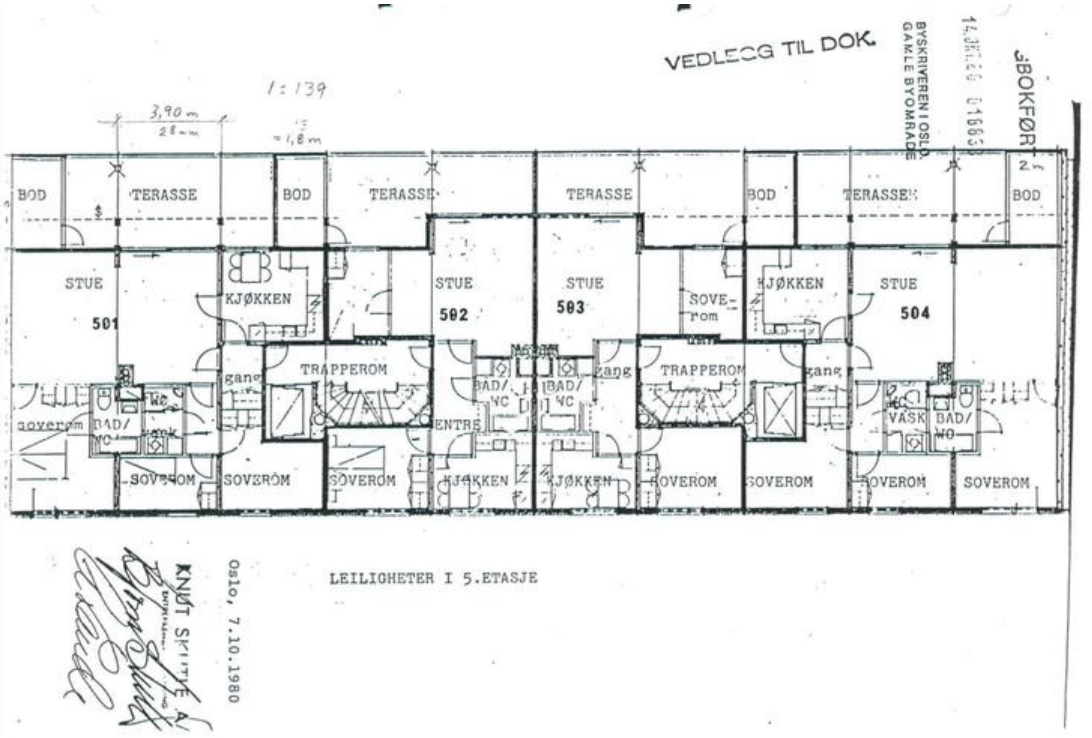
21


SVØMMEHALL
BASSENG
12,5 x 4,5 m
TRIMROM
GARDE-ROBE
DUSJ
BADSTU
WC
VENTILASJONS-ROM
FELLES-BOD A
V.V. BEREDERE
KJELLEBOD
BODER
VAKTMESTER-LAGER
FELLESBOD B
MENRICHSENSG. 2
KJELLERPLAN
Ajour febr. 98
nr. = seksjon nr.
GARASJE
Oppkjørsel

22


VEDLEGG TIL DOK.
DAGBOKFØRT
14.OKT.86 018653
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE
KNUT SKUTLE A/S
Oslo, 7.10.1980
LEILIGHETER I 1.ETASJE
101
102
103
104
STUE
KJØKKEN
SOVEROM
BAD/WC
VASK
ENTRE
VESTIBYLE
TERRASSE
BOD
HEDKJØRING TIL GARASJE

24

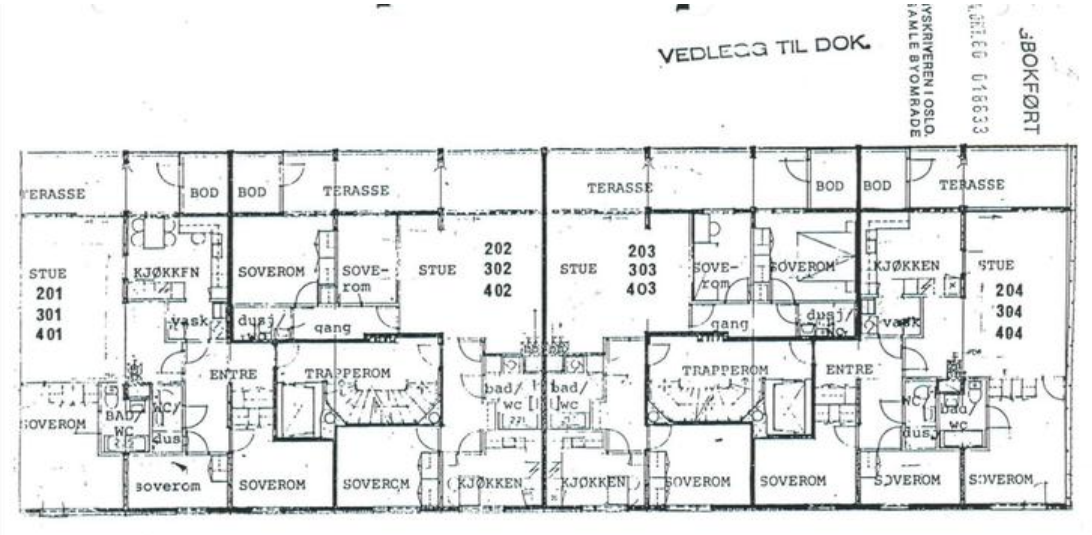


LEILIGHETER I 5.ETASJE

KNUT SKUTLE A/S

Oslo, 7.10.1980

23

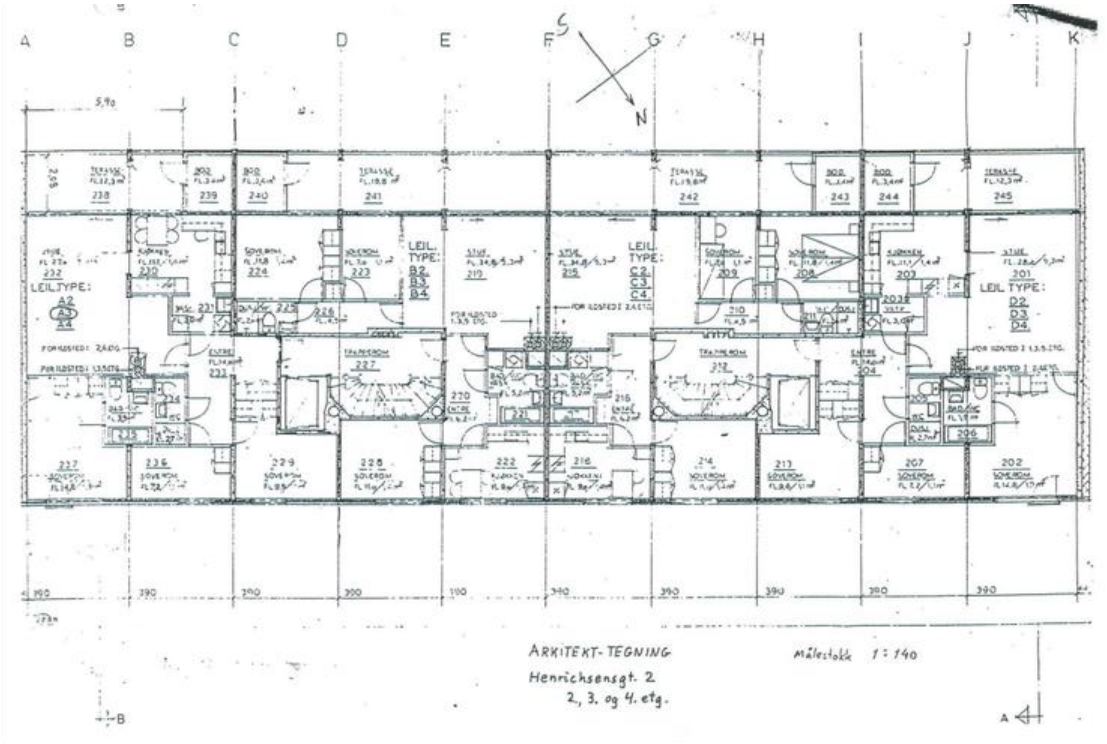


LEILIGHETER I 2,3 OG 4.etasje

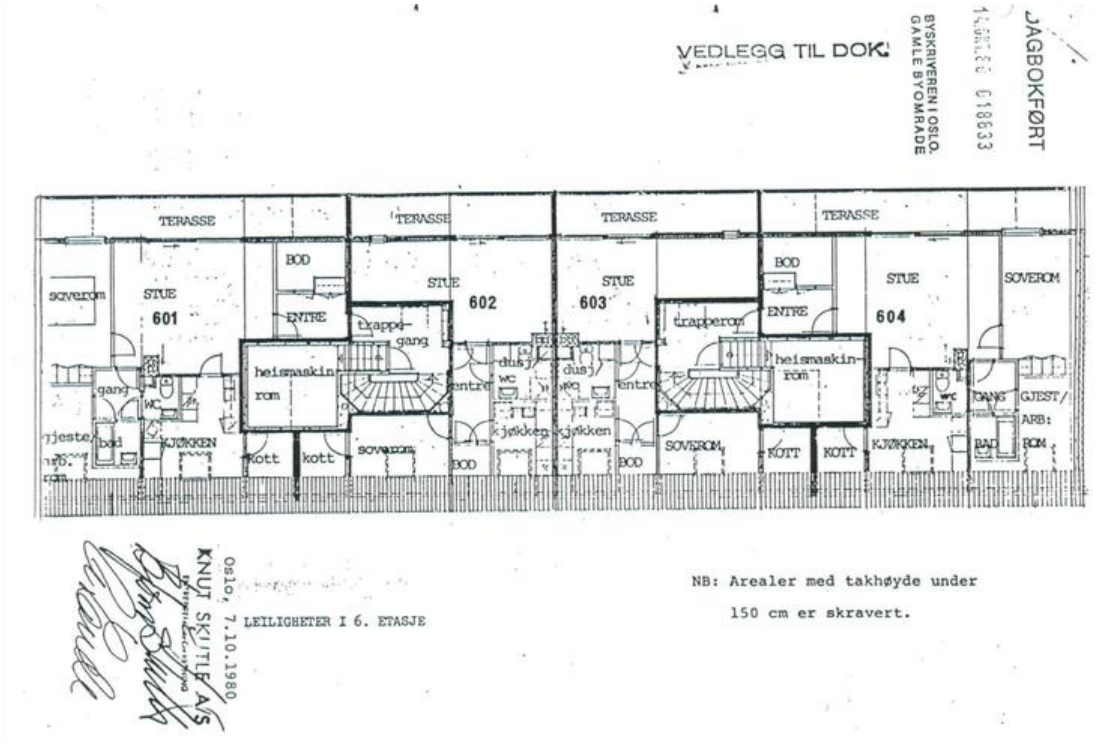
KNUT SKUTLE A/S

Oslo, 7.10.1980

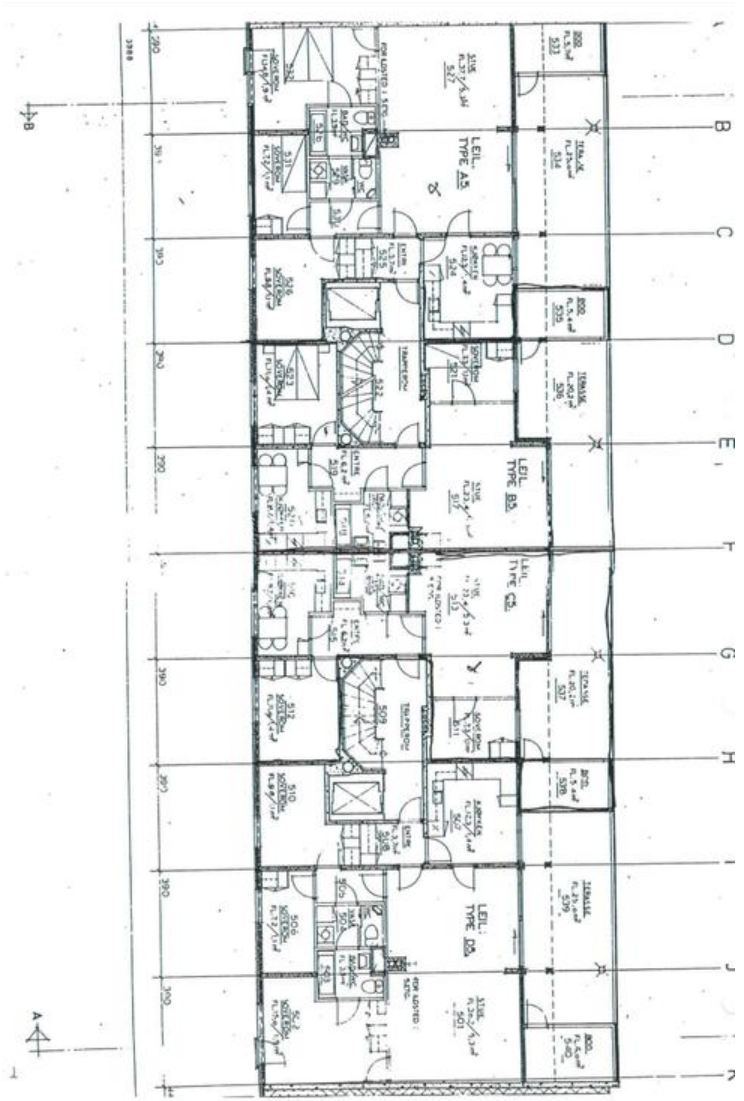
26


A B C D E F G H I J K
N
LEIL TYPE: A2 A3 A4
LEIL TYPE: B2 B3 B4
LEIL TYPE: C2 C3 C4
LEIL TYPE: D2 D3 D4
ARKITEKT-TEGNING
Henrichsensgt. 2.
2, 3, og 4. etg.
Målestokk 1:140

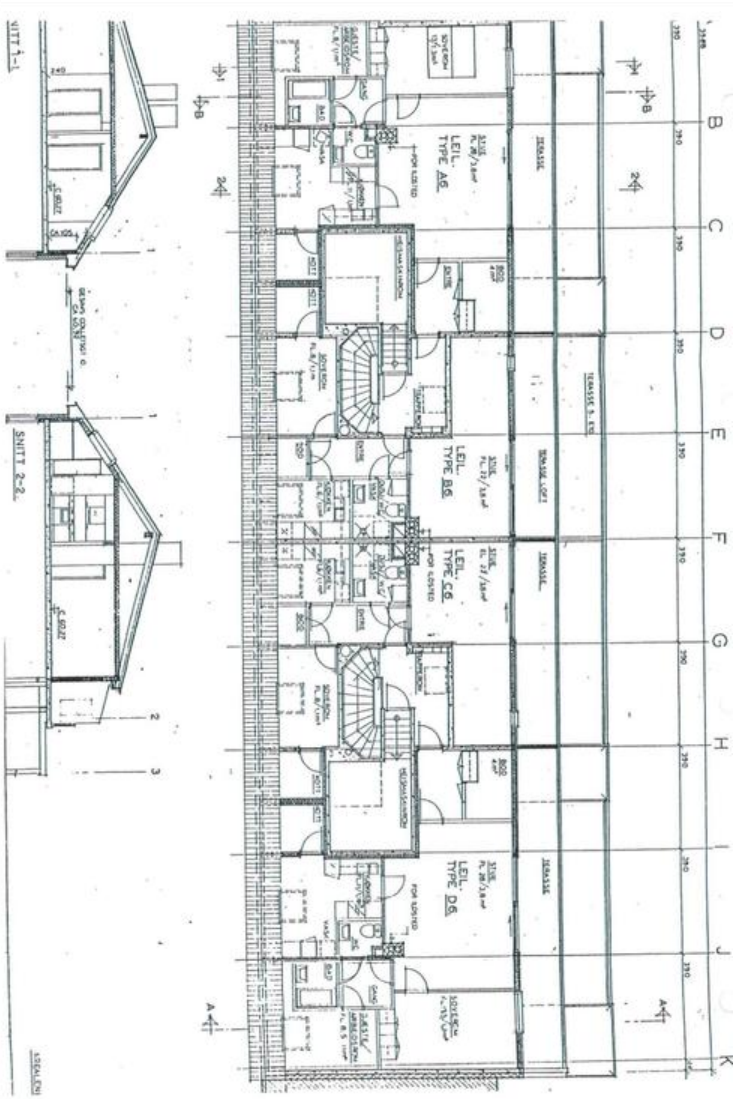
25


VEDLEGG TIL DOK:
BYSKRIVEREN I OSLO.
GAMLE BYOMRÅDE
JAGBOKFØRT
TERASSE
STUE 601
STUE 602
STUE 603
STUE 604
SOVEROM
BOD
ENTRE
trappe-gang
trapperom
heismaskin-rom
gang
WC
entre
dusj
kjøkken
KJØKKEN
kott
kott
BOD
SOVEROM
BAD
GJEST/ ARB: ROM
Oslo, 7.10.1980
KNUT SKJELAS
LEILIGHETER I 6. ETASJE
NB: Arealer med takhøyde under
150 cm er skravert.

27



28



5180 Sameiet Henrichsens Gate 2

Protokoll for ordinært årsmøte 05.05.2025

15 av 24 mulige stemmegivere var representert.
15 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

"Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder. Eirik Gundersen signerer protokoll med seksjonseier Andre Pedersen. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 851 099 (mot budsjett 1.830.000)
Kostnader: 2 021 360 (mot budsjett 1 747 366)

Årsresultat etter finansposter -118 975: (mot budsjett 83 325)
Avviket mellom resultat og budsjett skyldes i hovedsak fakturaer knyttet tidligere prosjekt angående fasaderehab.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Budsjett 2025 totalt Kr. 114.520,-. Ekstern styreleder vedtatt honorar kr. 72.000,-. Resterende kr. 42.520,- til resten av styremedlemmene.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 114.520

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Valgkomitéen, ved Jon Vatne Risdal og Børre Berg-Hansen, innstiller følgende til årsmøtet 5. mai 2025 i Sameiet Henrichsens gate 2:

Ekstern styreleder Kenneth Simonsen og styremedlemmene Kristin Standal og Edvard Eikeland ble i 2024 valgt for en toårsperiode, og er derfor ikke på valg i år.

Styremedlemmene Marie Kamphaug og Petter Platou, som i 2023 ble valgt for en toårsperiode, ønsker ikke gjenvalg. Til å erstatte Marie og Petter foreslår valgkomitéen Hanne Myrstad og André Pedersen, som begge har sagt seg villige til å påta seg vervet som styremedlemmer for en toårsperiode.

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av Eivind Engebretsen, som har sagt seg villig til en ny periode som varamedlem til styret.

Styreleder (2 år)

Kenneth Simonsen (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Hanne Myrstad 1. valg - enstemmig valgt
Andrè Pedersen 2. valg - enstemmig valgt

Varamedlem (1 år)

Eivind Engebretsen enstemmig valgt

Ordinært årsmøte 05.05.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Gundersen, Eirik	**2025-05-05**	**Pedersen, André**	**2025-05-05**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Gundersen, Eirik		bankID Pedersen, André	

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

Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2025 for Sameiet Henrichsens Gate 2.

Møtested: Benneches gate 4
Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, 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 tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Eirik Gundersen fra BORI velges til møteleder. Eirik Gundersen signerer protokoll med seksjonseier Andre Pedersen. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 851 099 (mot budsjett 1.830.000)
Kostnader: 2 021 360 (mot budsjett 1 747 366)

Årsresultat etter finansposter -118 975: (mot budsjett 83 325)
Avviket mellom resultat og budsjett skyldes i hovedsak fakturaer knyttet tidligere prosjekt angående fasaderehab.

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

Sak 4: Styrehonorar

Budsjett 2025 totalt Kr. 114.520,-. Ekstern styreleder vedtatt honorar kr. 72.000,-. Resterende kr. 42.520,- til resten av styremedlemmene.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 114.520

Sak 5: Personvalg

Valgkomitéen, ved Jon Vatne Risdal og Børre Berg-Hansen, innstiller følgende til årsmøtet 5. mai 2025 i Sameiet Henrichsens gate 2:

Ekstern styreleder Kenneth Simonsen og styremedlemmene Kristin Standal og Edvard Eikeland ble i 2024 valgt for en toårsperiode, og er derfor ikke på valg i år.

Styremedlemmene Marie Kamphaug og Petter Platou, som i 2023 ble valgt for en toårsperiode, ønsker ikke gjenvalg. Til å erstatte Marie og Petter foreslår valgkomitéen Hanne Myrstad og André Pedersen, som begge har sagt seg villige til å påta seg vervet som

styremedlemmer for en toårsperiode.

Valgkomitéen foreslår gjenvalg av Eivind Engebretsen, som har sagt seg villig til en ny periode som varamedlem til styret.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Hanne Myrstad
- Andrè Pedersen

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Eivind Engebretsen

Sameie Henrichsens Gate 2
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Kenneth Simonsen (ekstern)	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Marie Kamphaug	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Petter Platou	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem: Edvard Eikeland	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Kristin Standal	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Eivind Engebretsen:	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:
Jon Risdal:
Børre Berg-Hansen:

SELSKAPSINFORMASJON

Sameie Henrichsens Gate 2 ble stiftet 01.10.1980 og har organisasjonsnummer 981 302 583.

Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning.

Eiendommen har gnr. 217, bnr. 186 i Oslo kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering og oppfølging av kostnader
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold og oppfølging av leverandører
- Balkong- og fasadeprosjekt
- Lekkasje i bod til snr 17
- Lekkasje prosjekt fra hage til kjeller
- Lekkasje fra taknedløp

Sensitivitet: Begrenset

- Takvinduer i 6. etg
- Oppfølging av henvendelser fra seksjonseiere/beboere
- Energibesparende tiltak
- El-bil ladere
- Bassengrutiner

Av større saker kan nevnes:

Rehabilitering av fasaden mot bakgård:
Prosjektet ble i utgangspunktet avsluttet i 2024. Det henger igjen en reklamasjon i en av leilighetene som avsluttes etter påske i år.

Lekkasje fra hage/dekke til bassengrom og garasje:
Styret gjennomførte befaringer med to leverandører for å kartlegge skadeomfanget samt tilbud og anbefalinger for utbedring.
Styret har gjennomgått tilbud og leveranse for å sikre best pris og kvalitet.
Valget falt på Gast Entreprenør AS som vil avslutte prosjektet mot slutten av april 2025.

Utskifting av to stk Velux vinduer i 6. etg:
Styret hadde flere leverandører til å se på tilstanden til takvinduene i 6. etg samt vinduer ellers i bygget. Det ble konkludert med å skifte ut to takvinduer i snr 24 da det var lekkasje fra begge vinduene. Tilstanden ellers på øvrige vinduer er tilfredsstillende og har gjenstående levetid. Styret vil i årene fremover følge med på dette og vurdere tiltak etter hvert.

Lekkasje fra tak nedløp:
Tak nedløp mot Henrichsens gate har over en periode hatt lekkasje. Lekkasjen samt varmekabler ble utbedret.

Følgende tiltak/arrangement planlegges gjennomført våren 2025:

- Garasjevask
- Dugnad

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 08.04.2025

Sameiet Henrichsens gate 2

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Sameiet Henrichsens gate 2 org.nr. 981302583

Resultatregnskap 2024

Sameiet Henrichsens gate 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 800 684	1 800 684	1 800 691	1 900 695
Annen driftsinntekt	2	50 415	6 839 135	30 000	40 000
Sum driftsinntekter		**1 851 099**	**8 639 819**	**1 830 691**	**1 940 695**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	87 857	39 935	39 935	130 667
Avskrivninger	8	134 313	134 313	134 313	134 313
Konsulenttjenester	4	116 529	83 209	89 727	95 200
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	2 200
Rep og vedlikehold	5	457 270	7 272 542	237 996	541 999
Forsikringer		180 235	165 869	186 999	198 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		366 778	315 837	365 000	440 000
Energi og fyring		364 872	422 608	350 000	410 000
Kabel-TV og telefoni		94 474	89 172	99 999	98 000
Driftskostnader	6	162 595	154 907	169 998	159 999
Andre driftskostnader	7	54 307	64 465	71 399	56 700
Sum driftskostnader		**2 021 360**	**8 744 848**	**1 747 366**	**2 267 078**
Driftsresultat før finansposter		**-170 261**	**-105 029**	**83 325**	**-326 383**
Finansielle poster					
Finansinntekt		51 032	58 224	0	0
Finanskostnad		-254	1 052	0	0
Sum finansposter		**51 286**	**57 172**	**0**	**0**
Årsresultat		**-118 975**	**-47 857**	**83 325**	**-326 383**
Overført til annen egenkapital	10	-118 975	-47 857	0	0
Sum disponering		**-118 975**	**-47 857**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Henrichsens gate 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	1 196 258	1 327 248
Andre driftsmidler	8	29 912	33 236
Sum varige driftsmidler		1 226 170	1 360 484
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 226 170**	**1 360 484**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		59 285	55 547
Kundefordringer		0	0
Sum fordringer		59 285	55 547
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 355 281	1 762 554
Skattetrekkkonto	9	4 200	0
Sum omløpsmidler		**1 418 767**	**1 818 101**
SUM EIENDELER		**2 644 937**	**3 178 585**

Balanse 31.12.2024

Sameiet Henrichsens gate 2
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	2 300 365	2 419 341
Sum egenkapital		**2 300 365**	**2 419 341**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		337 509	712 175
Annen kortsiktig gjeld		7 062	47 069
Sum kortsiktig gjeld		344 572	759 244
Sum gjeld		**344 572**	**759 244**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 644 937**	**3 178 585**

Sameiet Henrichsens gate 2

Kenneth Simonsen
Styrets leder

Marie Kamphaug
Styremedlem

Petter Andreas Stoud Platou
Styremedlem

Edvard Konrad Bergaust Eikeland
Styremedlem

Kristin Standal
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	1 800 684	1 800 684	1 800 691	1 900 695
Sum felleskostnader		**1 800 684**	**1 800 684**	**1 800 691**	**1 900 695**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	17 125	6 799 998	0	0
Nøkler/låser/skilt	1 146	735	0	0
El bil/ladeanlegg	32 144	38 402	30 000	40 000
Sum andre driftsinntekter	**50 415**	**6 839 135**	**30 000**	**40 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	77 000	35 000	35 000	114 520
Arbeidsgiveravgift	10 857	4 935	4 935	16 147
Sum lønnskostnader	**87 857**	**39 935**	**39 935**	**130 667**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 625	4 563	5 500	5 000
Forretningsførerhonorar	60 227	55 146	60 227	63 200
Andre forvaltningstjenester	34 778	0	4 000	12 000
Teknisk bistand	0	0	20 000	0
Vedlikeholdsplan	0	23 500	0	0
Prosjektledelse	16 900	0	0	15 000
Sum konsulenttjenester	**116 529**	**83 209**	**89 727**	**95 200**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	244 100	13 279	50 000	50 000
Vedlikehold VVS	12 042	3 321	9 999	10 000
Vedlikehold elektro	2 688	3 750	25 000	25 000
Vedlikehold utvendig anlegg	7 132	0	5 000	5 000
Vedlikehold heis	50 684	602 964	50 000	53 500
Vedlikehold lokaler	1 664	32 777	9 999	10 000
Vedlikehold garasjer	2 471	12 450	9 999	7 500
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	9 999	0
Vedlikehold ventilasjon	24 816	30 288	45 000	51 999
Vedlikehold brannsikring	21 263	15 625	20 000	16 000
Dugnadskostnader	0	872	1 000	1 000
Egenandel forsikringsskader	10 000	0	2 000	12 000
Større vedlikehold/påkostninger	80 409	6 557 217	0	300 000
Sum vedlikeholdskostnader	**457 270**	**7 272 542**	**237 996**	**541 999**

Avvik mellom regnskap og budsjett vedr vedlikehold bygg, har opprinnelse med vedlikehold på taket.

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	75 400	62 187	69 999	69 000
Renholdstjenester	87 195	92 720	99 999	90 999
Sum driftskostnader	**162 595**	**154 907**	**169 998**	**159 999**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Skadedyrbekjempelse	12 897	12 450	14 000	13 500
Søppeltømming/container	0	4 120	5 000	5 000
Lyspærer, sikringer etc	7 026	0	10 000	10 000
Driftskostnader	0	0	4 000	0
Verktøy og redskaper	3 069	0	9 999	5 000
Nøkler, låser og skilt	20 687	37 289	15 000	13 000
Generalforsamling/årsmøte	8 227	7 690	10 000	8 000
Velferdskostnader	0	517	1 000	0
Øredifferanser	0	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 200
Sum andre driftskostnader	**54 307**	**64 465**	**71 399**	**56 700**

Note 8 Anleggsmidler

	Ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	49 854
Anskaffelseskost pr.31.12	49 854
Årets av- og nedskr. pr.31.12	3 323
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	19.941
Bokført verdi pr.31.12	29 912
Anskaffelsesår	2018

	Oppgradering basseng/trimrom	membran bakgård	Pipehetter	Brannsikringsanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01	292 721	846 850	249 640	326 627
Anskaffelseskost pr.31.12	292 721	846 850	249 640	326 627
Årets av- og nedskr. pr.31.12	19 514	56 456	16 642	21 775
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	112 209	338 740	91 534	130 651
Bokført verdi pr.31.12	180 512	508 110	158 106	195 977
Anskaffelsesår	2019	2018	2019	2019

	Nytt låssystem
Anskaffelseskost pr.01.01	249 006
Anskaffelseskost pr.31.12	249 006
Årets av- og nedskr. pr.31.12	16 600
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	95 452
Bokført verdi pr.31.12	153 554
Anskaffelsesår	2019

Note 9 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	4 200	0
Sum skattetrekkonto	**4 200**	**0**

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	2 419 341	2 467 198
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-118 975	-47 857
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 300 365	2 419 341
Annen egenkapital 31.12	2 300 365	2 419 341
Sum egenkapital 31.12	**2 300 365**	**2 419 341**

Note 11 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	**1 058 857**	**972 401**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-118 975	-47 857
Tilbakeføring av avskrivning	134 313	134 313
B. Årets endring i arbeidskapital	15 338	86 456
C. Arbeidskapital 31.12	**1 074 195**	**1 058 857**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 418 767	1 818 101
- Kortsiktig gjeld	344 572	759 244
= Arbeidskapital 31.12	**1 074 195**	**1 058 857**

5180 Årsregnskap 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Eikeland, Edvard Konrad B.	**2025-03-13**	**Standal, Kristin**	**2025-03-03**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Eikeland, Edvard Konrad B.		bankID Standal, Kristin	
Navn	Dato	Navn	Dato
Kamphaug, Marie	**2025-03-13**	**Simonsen, Kenneth**	**2025-03-07**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Kamphaug, Marie		bankID Simonsen, Kenneth	

Navn	Dato
Platou, Petter Andreas Stoud	**2025-03-03**
Identifikasjon	
bankID Platou, Petter Andreas Stoud	

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

Til årsmøtet i Sameiet Henrichsens gate 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Henrichsens gate 2 som viser et underskudd på NOK 118 975. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm , 14. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget. 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms

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 14.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

14.03.2025 16:43:45

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

H U S O R D E N S R E G L E R
FOR
SAMEIET HENRICHSENS GATE 2

1.
Sameieren må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre sameiere eller naboer og at ro og orden opprettholdes i eiendommen. Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjeldende husordensregler overholdes.

2.
På balkonger eller i vinduer må det ikke henges tøy eller andre objekter som kan virke sjenerende sett fra gate aller andre eiendommer. All risting av tøy fra vinduer eller banking av tepper på balkonger bør unngås.

3.
Nedkastluker for søppel må benyttes forskriftsmessig som anvist på lokk over lukene.

4.
Det er ikke adgang til å oppbevare sykler, ski, kjelker m.m. inne i fellesinngang og adkomsttrapp.

5.
Biler skal kun parkeres på avmerkede plasser i garasjen. Når det gjelder oppbevaring av vinter/sommerdekk i garasjen, må dette skje innenfor hver enkelts anviste plass, eventuelt ved bruk av veggstativ. All oppbevaring i fellesområder skjer på eget ansvar.

6.
Svømmehallen med de tilstøtende rom skal ryddes og feies/tørkes etter bruk og badstuovnene skal slåes av. Svømmehallen skal være låst. Bruk av svømmehallen mellom kl. 24.00 og kl. 06.00 bør unngås. For øvrig følges de regler/instrukser som står oppslått på veggen i trimrom og svømmehall. Røyking er ikke tillatt i trimavdeling og svømmehall med tilstøtende rom. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for de gjester som slippes inn i trim- og badeanlegget.

7.
Alle ytterdører skal til enhver tid være låst eller under tilsyn, slik at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette gjelder også garasjeport og dører i sluser til garasjen fra oppgangene samt mellomgang mellom oppgangene i underetasjen. Ved bruk av den portåpner må man forvisse seg om at ikke uvedkommende slippes inn. Man skal alltid påse at garasjeporten er helt lukket før den forlates.

8.
Kjølerommet i kjelleren er primært beregnet på oppbevaring av mat og drikker. Den enkelte sameier er tildelt eget låsbart nettingbur som skal benyttes. Hvis andre objekter skal oppbevares slik som klær, pelser, planter o.l. må dette pakkes forsvarlig inn og være fritt for skadedyr o.l.

9.
Det er tillatt å holde hund og/eller katt.

10.
Husordensreglene kan kun endres ved vedtak på generalforsamlingen.

Oslo, den 26. april 1999
S T Y R E T

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

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

Generert 21.05.25
Vår ref.: 5180 / 5
Meglers ref.: ikke opplyst

Boligopplysninger

Seksjon	5	**Bolignr**	H0201
Boligselskap	5180 SAMEIET HENRICHSENS GATE 2	**Etasje**	2.etg
Adresse	Henrichsens gate 2 A, 0169 OSLO	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Morten Laache	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke sikret. Restanse pr 21.05.25: kr 7 211,00 (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	2025-05	2025-06	2025-07	2025-08	2025-09	2025-10
Felleskostnader	7 211	7 211	7 211	7 211	7 211	7 211

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5180 SAMEIET HENRICHSENS GATE 2 (orgnr. 981302583)
Antall enheter	24
Styrets e-post	Henrichsensgt2@borimail.no
Styreleder	Kenneth Simonsen (45212888)
Forsikring	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 86523038)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	217/186
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 2 323,00
Formue	kr 48 953,00	**Utgifter**	kr 12,00

Merknader

Seksjonene i 6. etg har ikke bod i kjeller, kun kjølebod. 3 seksjoner har ikke tilgang til parkeringsplass i garasjeanlegget. Det er standariserte postkasseskilt og ringeklokkeskilt som beboer må bekoste og sørge for å sette opp. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av fasaden på terrassen. Hver seksjon får tildelt en nøkkelbrikke til bassengområdet. Infrastruktur av elbil lading er installert, for tilkobling med ladestasjon ta kontakt med styret for mer info.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/186 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Henrichsens gate 2A 0169 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 408 170,70
Fakturamottaker:	Sameiet Henrichsens Gate 2 Postboks 323 2001 LILLESTRØM	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Eiernavn:	Sameiet Henrichsens Gate 2	Totalt	NOK 408 170,70

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Feie- og tilsynsgebyr	3 402,00
Renovasjonsgebyr	150 733,50
Vann- og avløpsgebyr	254 035,20
Totale avgifter	**408 170,70**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.05.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/186/0/5	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Henrichsens gate 2A 0169 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 4 137,00
Fakturamottaker:	Laache Morten Henrichsens Gate 2a 0169 OSLO		
Eiernavn:	Laache Morten	Totalt	NOK 4 137,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	4 137,00
Totale avgifter	**4 137,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKIGUIDE Bjørn Petter Kongsgaard
Hoffsveien 62A
0377 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.12.2022
Bjørn Kongsgaard	202214207 - 16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Adresse:	HENRICHSENS GATE 2A	Eiendom:	217/186/0/0
Tiltakshaver:	HEIDI HELGESEN	Søker:	ARKIGUIDE Bjørn Petter Kongsgaard
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Henrichsens gate 2 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rivning av bærevegg og montering av ny bærebjelke, mottatt 20.12.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202214207			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2			1/17
Plan med utsnitt riving-ny bjelke			1/19

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Jetmir Sabani - for fungerende enhetsleder Sarah Eilertsen Øien
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HEIDI HELGESEN, Betzy Kjelsbergs vei 15, 0486 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TELEMARK RØR AS
Farseggen 77
2015 LEIRSUND

Dato: 27.06.2018

Deres ref.: TOMMY EVENSEN | Vår ref.: 201808089-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HENRICHSENS GATE 2	Eiendom:	217/186/0/0
Tiltakshaver:	Liv Kluge Henriksen	Adresse:	Drammensveien 264, 0283 OSLO
Søker:	TELEMARK RØR AS	Adresse:	Farseggen 77, 2015 LEIRSUND
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Henrichsens gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bytte av sluk, mottatt 26.06.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.06.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Liv Kluge Henriksen, Drammensveien 264, 0283 OSLO, post@trvv.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Furuset Byggeservice AS
Ribstonveien 19
05858 OSLO

KOPI

Dato: 10 MAR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200209077-10 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Vibeke Arnesen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HENRICHSENS GATE 2A	Eiendom:	217/186/0/0
Tiltakshaver:	Lillian Eik	Adresse:	Henrichsens gate 2A, 0169 OSLO
Søker:	Dahl & Myrhol ANS Arkitektene	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by

Kjell Ivar Kjølhamar
for avdelingsleder

Vibeke Arnesen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Ansvarlig søker

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sameiet Henrichsens gate 2
Skeierindå 36
4083 HUNDVÅG

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201406689-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mohammad Hussein Aden	Dato: 26.08.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HENRICHSENS GATE 2B	Eiendom:	217/186/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET HENRICHSENS GATE 2	Adresse:	Skeierindå 36, 4083 HUNDVÅG
Søker:	Sameiet Henrichsens gate 2	Adresse:	Skeierindå 36, 4083 HUNDVÅG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HENRICHSENS GATE 2 B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av13.08.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6. etasje	A20-2	25.04.2014	1/8
Utsnitt plan 6. etasje	A20-3	25.04.2014	1/9
Fasade mot gård	A40-3	25.04.2014	1/11

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.08.2014 av:

Mohammud Hussein Aden - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Oslo bad AS
Håkons vei 21
1470 LØRENSKOG

Dato: 19.04.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201116579-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HENRICHSENS GATE 2A	Eiendom:	217/186
Tiltakshaver:	Kristin Bjørn-Hansen	Adresse:	Henrichsens gate 2 A, 0169 OSLO
Søker:	Oslo bad AS	Adresse:	Håkons vei 21, 1470 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HENRICHSENS GATE 2 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 28.03.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2012 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Kristin Bjørn-Hansen, Henrichsens gate 2 A, 0169 OSLO, kribhansen@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 30-04-2013**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200308740 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Henrichsens gate 2 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
X	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.12.2023
	202311133 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	HENRICHSENS GATE 2	Eiendom:	217/186/0/0
Tiltakshaver:	FRONT ENTREPRENØR AS	Søker:	Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Henrichsens gate 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av balkonger, mottatt 30.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202311133			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Snitt og fasadeutsnitt syd	23065-02	27.06.2023	1/11

Andre forhold

I forbindelse med ferdigstillelse av tiltaket har vi mottatt melding fra beboer André Pedersen og Marte Fremstedal styreleder i Sameiet Henrichsens gate 2 om en åpen avstand mellom skillevegg/bod og nytt rekkverk på langsgående balkong.

Søker har i brev datert 13.12.2023 bekreftet at forholdet er rettet.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FRONT ENTREPRENØR AS, Smalvollveien 26-28, 0667 OSLO
Sameiet Henrichsens Gate 2, Postboks 323, 2001 LILLESTRØM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Eivind Aaberge Siv. ing.
Dovresvingen 31
1184 OSLO
aaberge@broadpark.no

Dato: 09052007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200601812-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Na Stephansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HENRICHSENS GATE 2A	Eiendom:	217/186
Tiltakshaver:	Eivind Engebretsen og Anne Lise Settemsdal	Adresse:	Henrichsens gate 2A, 0169 OSLO
Søker:	Siv.ing. Eivind Aaberg	Adresse:	Dovresvingen 31, 1184 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HENRICHSENS GATE 2 A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

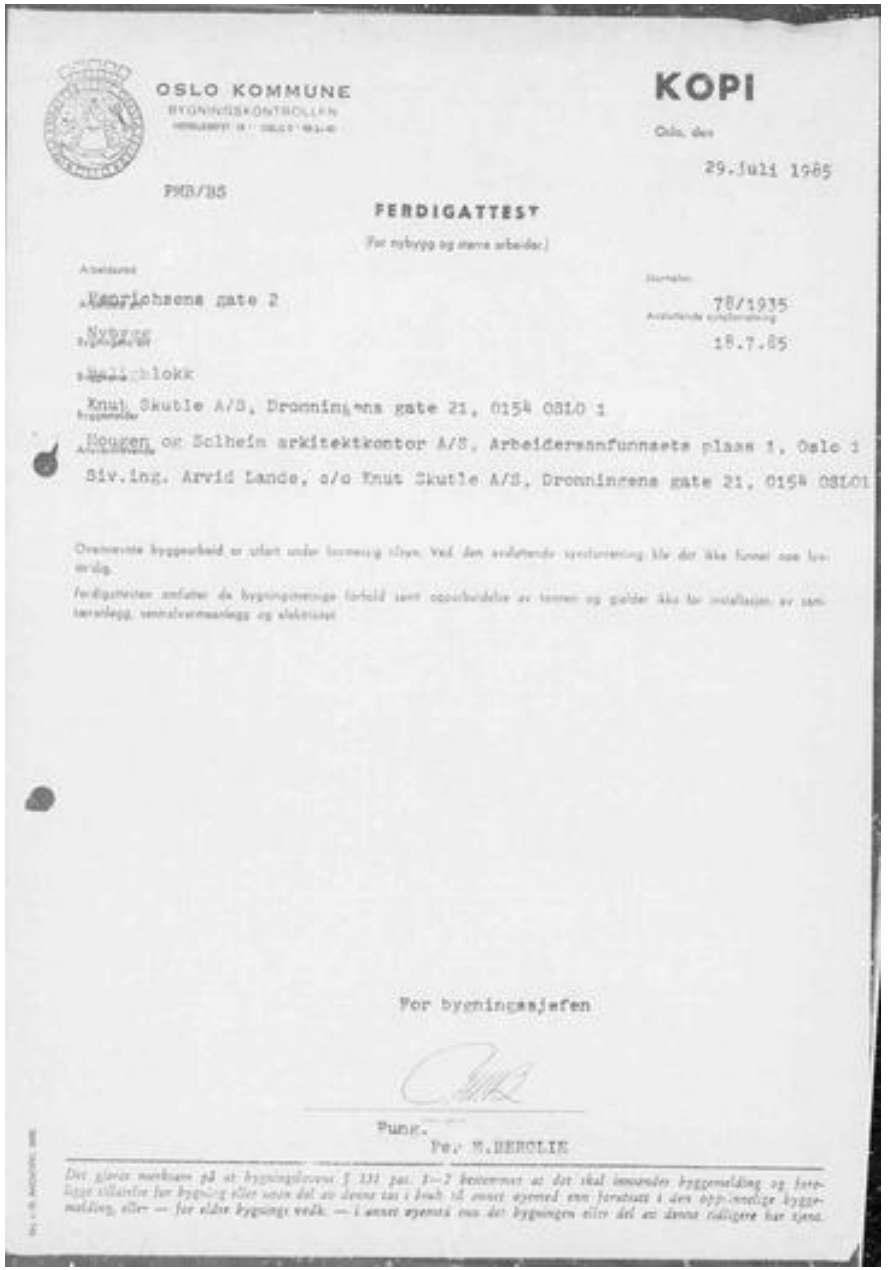
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for åpning i bærevegg slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Na Stephansen - Saksbehandler
Kjell Gronseth - for avdelingsenhetsleder



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den

29.juli 1985

PMB/BS

FERDIGATTEST

For nybygg og større arbeider

Arbeidsted

Henrichsens gate 2

Journalnr.

78/1935

Nybygg

Ansvarlig igangsetting

18.7.85

Hel blokk

Byggherre: Knut Skutle A/S, Dronningens gate 21, 0154 OSLO 1

Arkitekt: Hougen og Solheim arkitektkontor A/S, Arbeidersanfunnsets plass 1, Oslo 1

Ansvarlig: Siv.ing. Arvid Lande, c/o Knut Skutle A/S, Dronningens gate 21, 0154 OSLO1

Ovennevnte byggearbeid er utført under kommunal tilsyn. Ved den ansvarlige igangsetting ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg for rommene og gjelder ikke for installasjon av sentralvarmeanlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For byningssjefen

Pung.

Per M.BERGLIE

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 111 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller annen del av denne før det 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.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200479
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HENRICHSENS GATE 2A
Postadresse:	0169 OSLO
Matrikkel:	0301-217/186

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200479

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

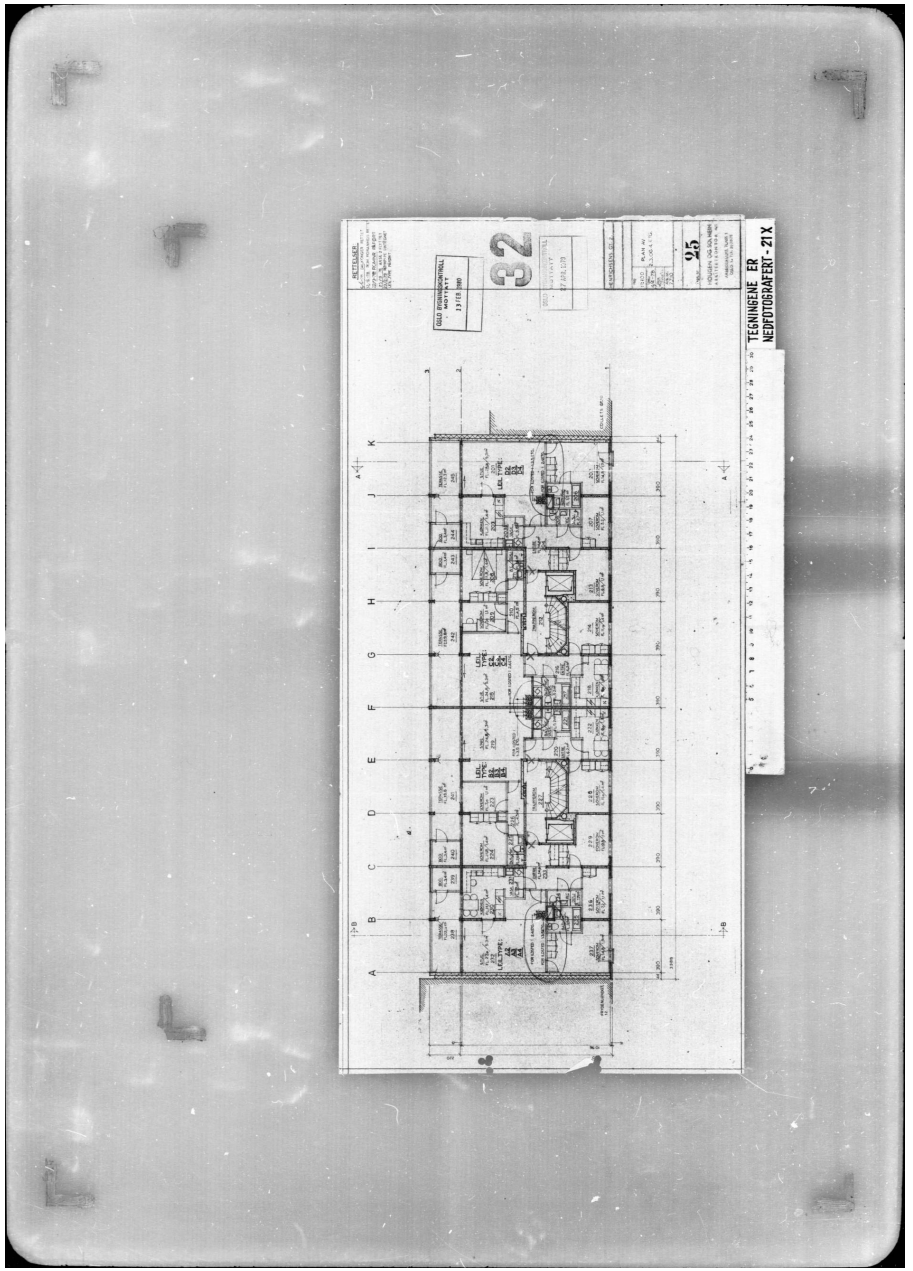
Følgebrev til leveranse

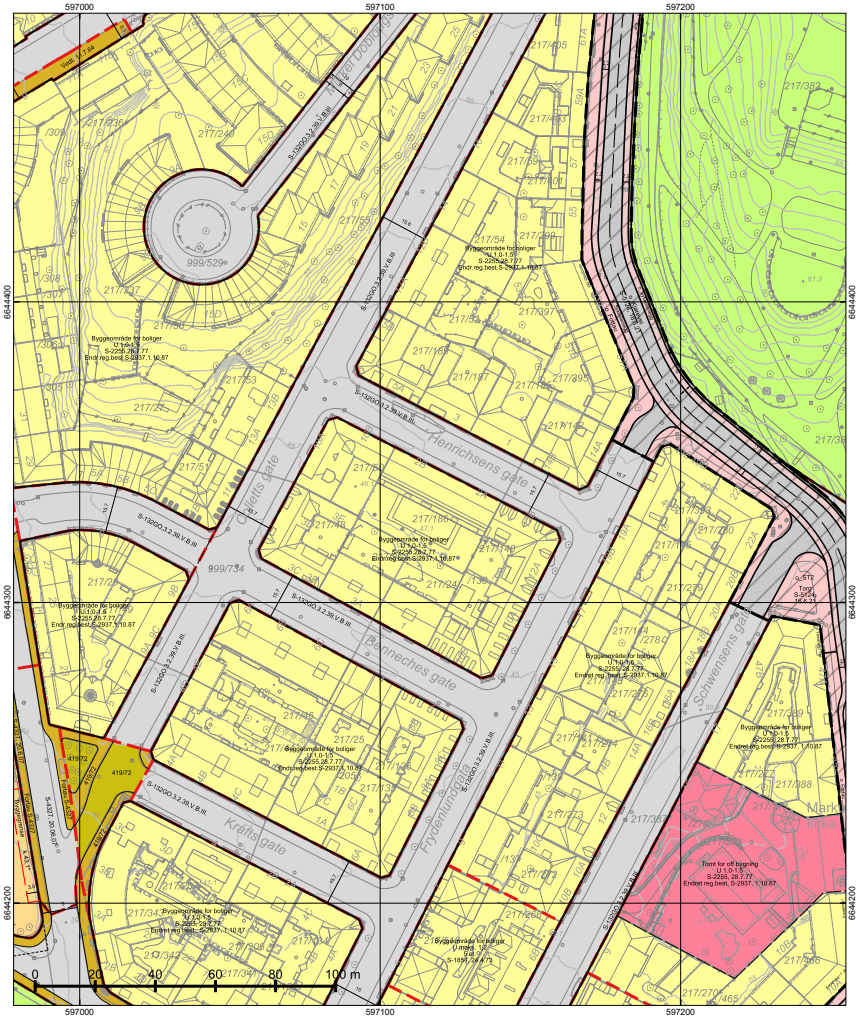
Ordrenummer:	200479
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 2. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	26.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HENRICHSENS GATE 2A
Postadresse:	0169 OSLO
Matrikkel:	0301-217/186

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200479

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA


32
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau

- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel

Oslo

Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

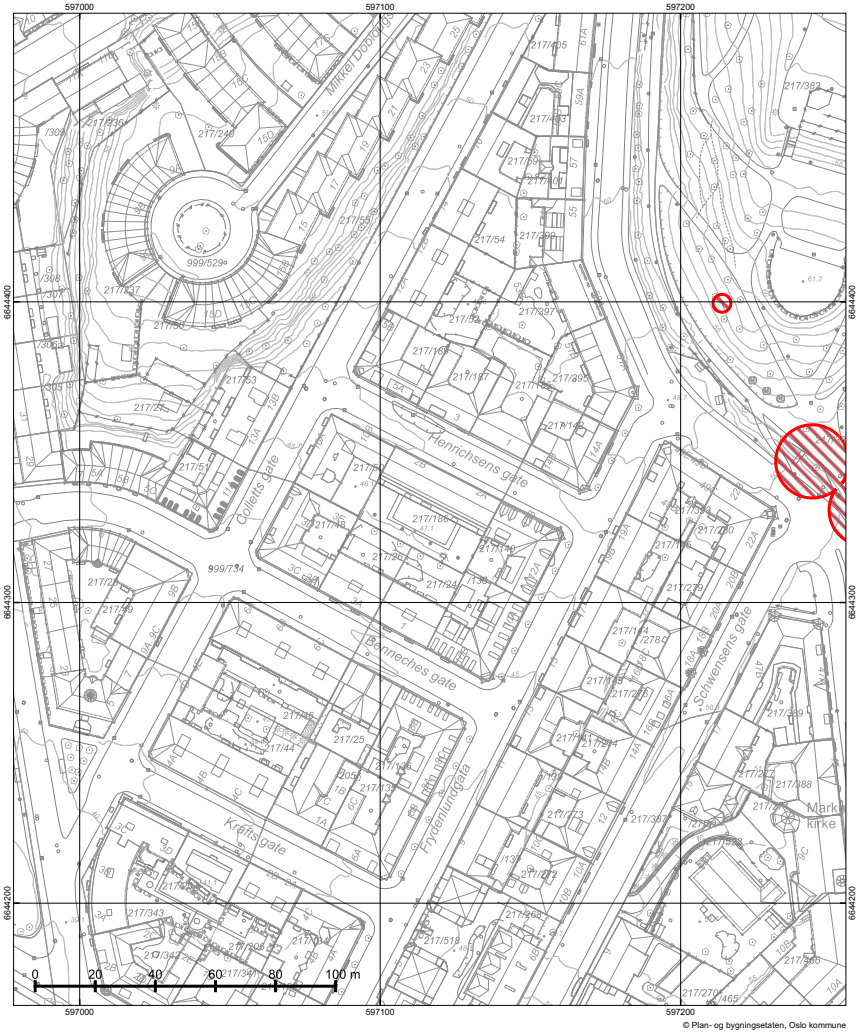
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143267/ 86512489
Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP
Adresse: HENRICHSENS GATE 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/186

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

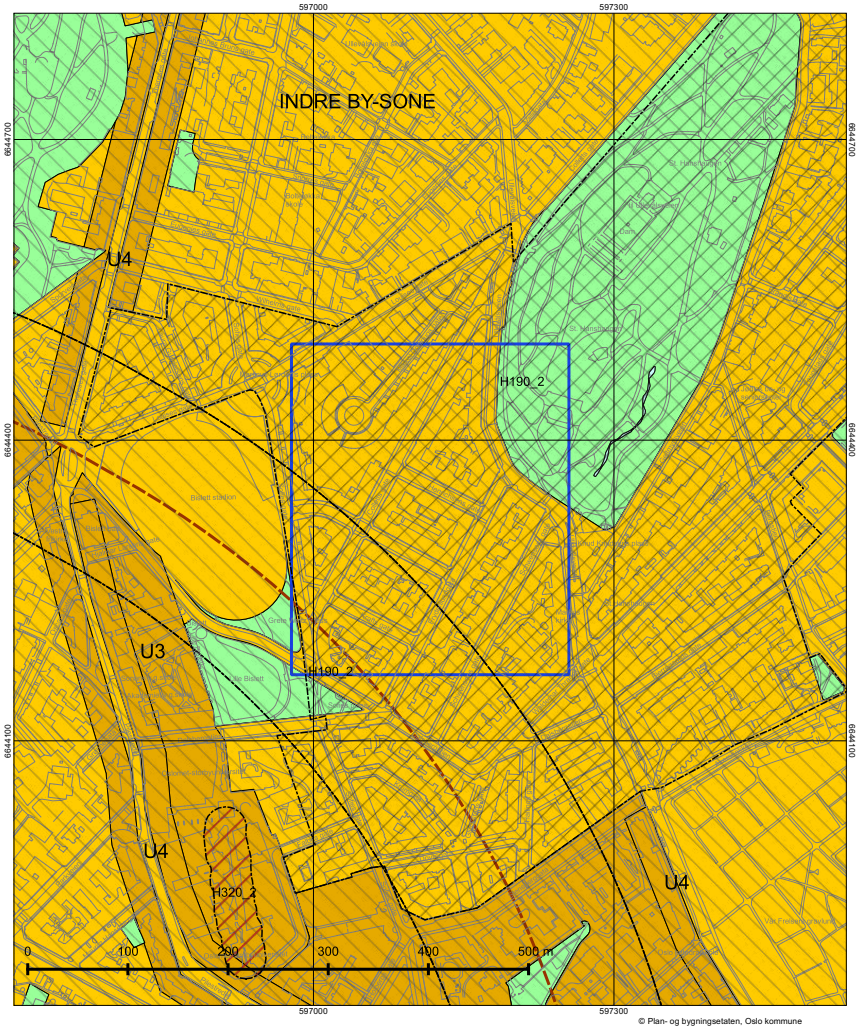
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143267/ 86512489
Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP
Adresse: HENRICHSENS GATE 2A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/186

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143267/86512489
Deres ref.: 40865/ MIEN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 5-0232/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Henrichsens gate 2A 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 186, snr 5 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no