NORDVIK

Hekkveien 10A

2 soverom | 72 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hekkveien 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
29	Om boligen
41	Nabolagsprofil
42	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
63	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og romslig 3-roms eierleilighet med sydvestvendt balkong, garasjeplass med EL og heis. Usjenert beliggenhet

Prisantydning	**6 400 000,-**
Omkostninger	**162 160,-**
Totalpris	**6 606 036,-**
Fellesgjeld	**43 876,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 308,-**
BRA-i	**72 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1997**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og romslig 3-roms front- og endeleilighet i populære Hekkveien. Leiligheten har en gjennomtenkt og åpen planløsning som gir svært gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig lys fra flere himmelretninger.

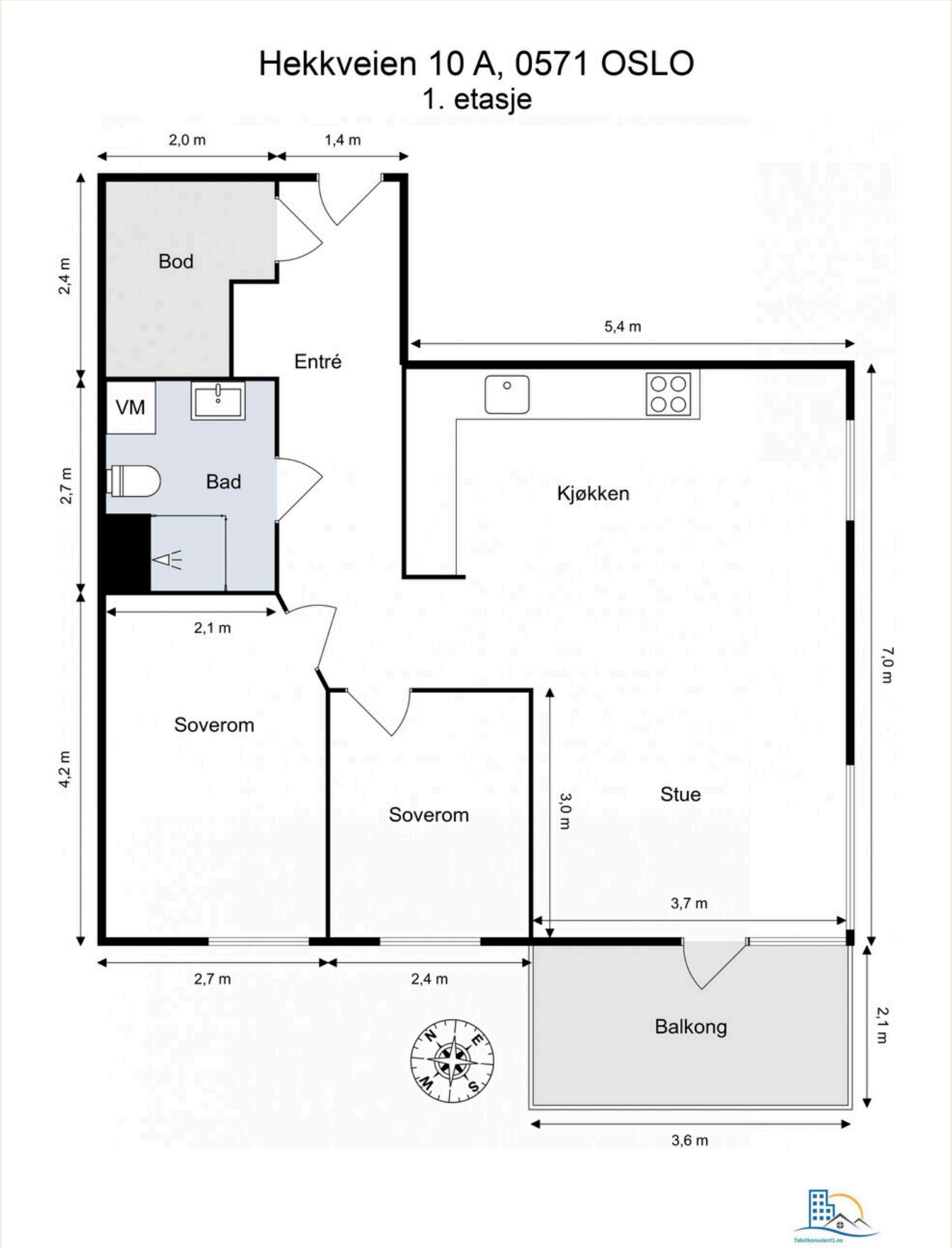
Her bor du stille og usjenert i grønne og barnevennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både Carl Berner og Hasle - med et bredt utvalg av butikker, kaféer og gode kollektivforbindelser rett i nærheten.

Fremtredende kvaliteter:

- Hjørneleilighet
- Garasjeplass med elbillader
- Sydvestvendt balkong på 7 m²
- Moderne og funksjonell planløsning
- Gulv i stue/kjøkken og gang slipt og lakkert i 2025
- Godt drevet sameie med solid vedlikeholdshistorikk
- Kort vei til kollektivtransport, butikker, parker og byliv

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 77 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme




P


STOPP
ALARM








SAMSUNG
Villavent


HA
MAR
SAMSUNG








g & sånt





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0091/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hekkveien 10A, 0571 OSLO
Gnr 126, bnr 13, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Henrik Havnen Olerud

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)
43 876,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 443 876,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
161 070,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
162 160,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 160,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 606 036,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 619 036,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1997

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 72 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 72 kvm. Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 bod i C-blokka på ca 6 kvm

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:
Lys og innbydende stue med vindusflater i flere retninger som gir rikelig med naturlig lys. Rommet oppleves luftig og romslig, med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Det er også naturlig plass til spisebord, perfekt for hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig balkong, som fungerer som en fin forlengelse av boligen i sommerhalvåret.

Balkong:
Romslig, sydvestvendt balkong på ca. 7 kvm som gir

gode solforhold og ekstra oppholdsplass. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. Balkongen vender ut mot grøntarealer, med utsikt over byen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og bidrar til en sosial og luftig planløsning. Lys, pen innredning med lyse fronter og benkeplate i heltre med nedfelt dobbelt vaskekum. Velutstyrt kjøkken med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl- og fryseskap. Det er belysning over benkeplass samt ventilator over kokeområdet.

Bad:
Romslig, eldre baderom med belegg/tapet på vegg og belegg på gulv med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og en stor, medfølgende garderobeløsning. Soverom to passer utmerket til gjesterom, barnerom og kontor. Plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bod:
Praktisk og romslig bod med adkomst fra entréen, ideell for oppbevaring. Boden er i dag innredet med praktiske hyller.

Entré:
Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen har et romslig, innebygd garderobeskap med god oppbevaringsplass til yttertøy, sko og øvrige eiendeler.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk. personbil plassert i garasje seksjonert som seksjon 1. Plassen er merket med nr. 23. Leie av plass er inkludert i fellesutgiftene til sameiet.

Garasjeplassen har lader. Ladeabonnment koster 399 kr/mnd + 599,- i oppstart da tidligere eier lar ladeboksen stå igjen.
Grunnbeløpet dekker leie av lader, app,kundeservice, drift og vedlikehold. Kostnader til lading har Norgespris i 2026.
50 øre/kWh + nettleie 88 øre/kWh.

I tillegg har sameiet 4 parkeringsplasser til gjester.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
2025: Gulv i stue/kjøkken og gang slipt og lakkert
2024: Byttet varmtvannsbereder.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ny innredning ble satt inn av tidligere eier. Vegger og gulv er originalt.

- 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?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Det foregår utskiftning av vinduer hos leiligheter der det trengs det. Har ikke vurdert det som at det trengs her.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER GRUPPEN AS utførte oppkobling av ny varmtvannstank i kjøkkenet 25.09.2024 samt nytt stikk bak kjøleskapet. ISUM Elektro monterte varmeovner 03.09.2025.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 19.09.2022

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har klikket på boksen på elektriske anlegget som er i garasjen.

- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Kan komme noe svartsopp i dusjen om man er

dårlig på å ventilere.

- Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Svar: Ja
Beskriv: Det ble byttet ny hovedsikring i alle blokker i februar 2026 da disse gikk i C-blokka.

- Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Nei
Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegget til badet kontrolleres fra kjøkkenvifta.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja
Beskriv: Komfyr og vaskemaskin er veldig nær tilmålt levetid. Oppvaskmaskin er også gammel og slitt og har kanskje noen år igjen. Komfyr har noen løse knotter. Kombiskap kjøl/frys er OK.

- 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?
Svar: Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble laget tilstandsrapport ifm når jeg kjøpte boligen i 2023.

- 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?
Svar: Ja
Beskriv: Boligutviklieren Utsikten Carl Berner AS (et selskap i Gjelsten Bolig) foreslår å regulere Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 til bolig, kombinerte publikumsrettede formål og torg.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Fellesutgifter blir konsumprisregulert årlig.

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

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2013.
Dører: Malt balkongdør med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m^2. Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 m.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Betonggulv på balkong ligger tilnærmet på samme nivå som terskel ved balkongdør. Konstruksjonen gir begrenset høydeforskjell mellom utvendig dekke og dørterskel, noe som øker risiko for vanninntrenging ved kraftig nedbør, snøopphopning eller utilstrekkelig drenering.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom balkonggulv og dørterskel, eller alternative tiltak for å hindre vanninntrenging bør vurderes.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved kraftig nedbør, snøopphopning eller utilstrekkelig drenering.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Videre undersøkelser, for eksempel TV-kontroll, bør vurderes for å kartlegge tilstanden nærmere.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG3
1. etasje - bad - Generell
Himling med malte betongelementer. Vegger med belegg/tapet. Gulv med belegg. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det registreres misfarginger i gulvbelegget. Ved rørgjennomføring i gulv er det ikke etablert oppbrett av belegg rundt rør. Manglende oppbrett ved rørgjennomføring innebærer økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom lekkasje eller vannbelastning oppstår. Badet fremstår med eldre overflater og løsninger. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og økt risiko for fuktskader. Oppgradering av badet bør påregnes. Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TGIU
1. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det ble foretatt visuell kontroll via hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjhjørnet. Hulrommet var tettpakket med isolasjon, noe som begrenset innsynet og gjorde kontrollen vanskelig. På grunn av begrenset innsyn kunne konstruksjonen ikke undersøkes fullt ut, og skjulte fukt- eller skaderisiko kan derfor ikke utelukkes.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på soverommet

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Alle hvitevarer

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Det samme gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon. Unnlatelse av å varsle om disse forhold vil medføre et purregebyr på kr 1 000.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

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

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 9000 kWh
Strømkostnad forrige år: 14000 kr (inkl. nettleie)

Norgespris-avtale: Ja
Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 308,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, internett OBOS opennet, kommunale avgifter, garasjeplass, felles bygningsforsikring, avdrag og renter, forretningsførsel, trappevask m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 451 313,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 805 252,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen

beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Om sameiet
Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 126, bnr. 13 i Oslo kommune.
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk personbil, samt en bod.
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr må føres i bånd på anlegget.
Grilling på verandaene skal kun foregå med elektrisk eller gassgrill og skal ikke være til sjenanse for naboer.
Dugnad må påregnes.
Sameiets hjemmeside er: https://vibbo.no/hekkveien-10

I forbindelse med salg i sameiet tidligere i 2026, opplyste styret:

"Vi har ikke noen større planer i sameiet, enn vanlig vedlikehold. Vi justerer felleskostnadene for KPI hvert år."

Styrets arbeid 2025:

Sykkelrom
Innføring av nøkkelsystem
Vedlikehold av heisen, A og C har gått bra hele året, og heisen i B har fått blitt forbedret gjennom forbedringer.
Lite overtredelse på gjesteparkeringen
Strømbrudd i C blokka.

Styrets planlagte arbeid i 2026:

Vindusprosjekt - befaringsrunde.
Bytte ut rundstokk rundt lekeplassen.

Tidligere historikk/arbeid:

- Utskiftning av vinduer og balkongdører:
Sameiet har i løpet av året 2024 gjennomført utskiftning av vinduer og balkongdører i flere boenheter.

- Nye søppelskap utendørs:
I 2024 fikk sameiet nye, moderne søppelskap utendørs. Dette har gitt en vesentlig forbedring i avfallshåndteringen, og har samtidig bidratt til et ryddigere og mer hygienisk miljø innendørs. Den nye løsningen har redusert belastningen på fellesarealer og søppelrom, og har gjort det enklere å holde garasjen ren og presentabel.
- Elektronisk adgangskontroll:
Nytt system for elektronisk adgangskontroll. Planen er at alle inngangsdører, garasjeport og sykkelparkering skal få elektronisk tilgangsstyring, noe som vil forenkle beboernes hverdag og samtidig øke sikkerheten i sameiet.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2024 - Utskiftning av enkelte vinduer/balkongdører. Nye søppelskap og oppgradering av sykkelparkering
2015 - Vedlikehold garasjeanlegg. Rengjøring av garasjeanlegg. Vedlikehold VVS. Avløpsrens blokk A,B,C.
2014 - Nytt dørtelefonsystem, HMS arbeid, m.m. Skiftet kjøre-port, forsterket ramme og sidedør, utbedret dreneringssystem. Installert nytt dørtelefonsystem og skiftet postsonelåser. Utlevert røkvarslere og pulverapparater til samtlige husstander. Utskifte av alle lysarmaturer. Reparasjon av vannlekkasje (r) på terrasse i 5 etasje C og følgeskader i 4.etasje. Kontroll og rensing av tak og vannrenner alle blokker. Installert fuglesperrer. Skiftet brannisolasjonsmatter i tak i garasjen Skiftet brannalarmsentral.
2013 - Maling av alle trappeløp og ganger. Maling av heis og branndører. Maling av søppelrom og kjøreport. Maling av garasjen Garasjen er malt med co2 bremsende maling, kloridsperrer og utbedring av begynnende rustangrep på armeringsjern i betongen.
2012 - Utbedring av vannlekkasjer i garasjetak.
2011 - Utvendig oppussing av alle fasadene.
2010 - Rensing av ventilasjonssystemene Rensing av ventilasjonssystemene i leilighetene. Reparasjon av fuktskader. Reparasjon av fuktskader på alle 3 bygninger. Bytte av alle lede- og nødlysarmaturer. Utskiftning av alle lede- og nødlysarmaturer.
2008 - Oppgradering av brannsikkerheten Installasjon av bedre internt varslingssystem. Oppkobling av direkte varsling til brannvesen.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 43 876,-pr. 15.05.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207906786
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 908 048,00
Innfrielsesdato: 30.10.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 33 524,67
Kapitalkostnader for leiligheten: 373,91

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208376284
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 588 803,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for leiligheten: 10 351,51
Kapitalkostnader for leiligheten: 69,74

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 14 431,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 403 920.

Vedtekter og husordensregler
- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr må føres i bånd på anlegget.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 79358821

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 4 005 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.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv beliggenhet i en rolig og hyggelig lomme midt mellom Løren, Frydenberg, Sinsen, Keyserløkka og Hasle, på en høyde over Carl Berners plass. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket fra det yrende bylivet i områdene rundt, samtidig som det kun er ca. 5 minutters gange til t-bane, buss og trikk, samt et bredt utvalg av butikker, spisesteder og parker. Hekkveien er også en svært barnevennlig gate.

I nærområdet finnes et stort utvalg av forretninger, restauranter, treningssentre (Fresh Fitness og SATS) og øvrige servicefasiliteter. Carl Berner Torg har blitt et flott tilskudd til området, med blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og restauranttilbud. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat, kultur og uteliv.

Carls på Carl Berner har blitt områdets nye møteplass. Den tidligere verkstedhallen er forvandlet fra lager og verksted til et åpent bydelshus for innbyggere i Oslo. Bygget er på rundt 2 800 kvm og rommer et variert tilbud innen sport, kultur, mat og arrangementer for både voksne og barn. Her finner du blant annet kafé og bar, restaurant, uteservering, vinbar og to store arrangementsrom.

Det er også kort vei til Løren, Hasle og Nydalen, samt Storo Storsenter – et av Oslos største kjøpesentre. Bydelen byr på mange fine tur- og rekreasjonsområder, som blant annet Ola Narr, Tøyenparken, Kampen park, Botanisk hage og Torshovdalen, med flotte grønne omgivelser og gode lekeområder for barn.

I tillegg ligger Tøyenbadet i gangavstand fra boligen. Anlegget har nylig blitt totalrehabilitert og fremstår nå

som et av landets mest moderne badeanlegg, med både innendørs- og utendørsbassenger, stupetårn, barnebasseng, vannsklier, badstuer og gode fasiliteter for både mosjon, lek og familieaktiviteter.

Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til resten av Oslo via offentlig kommunikasjon fra Carl Berners plass, kun få minutter unna. Dette er et av byens viktigste knutepunkt for kollektivtransport, med trikk, buss og t-bane som gir rask og enkel tilgang til hele byen, samt Oslo S og Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.01.2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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 byggeområde for boliger etter bestemmelser i S-3472 datert 15.03.1995.For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plan- og byggesaker:
- Hasleveien 15 A
Bruksendring av arealer i 1. og 2. etasje til minilager.
Saksnummer: 202507738

- Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202451391 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.01.2024
Saken fortsetter i: 2025/06699

Planbeskrivelse: Hensikten med planen er å legge rammene for en transformasjon av eksisterende bebyggelse til bolig, forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting m.fl., samt tilbygg, påbygg og et nytt bygg. Det skal etableres en ny gangforbindelse gjennom området og et torg i nordvest. I dag brukes bygget blant annet til atelier, legekontor, danseskole, pølseproduksjon og minilager. Planforslaget åpner for at bygningsmassen kan transformeres og tas i bruk til boliger i tillegg til forretninger, kulturinstitusjoner, kontorer, bevertning, håndverksvirksomheter og uteoppholdsarealer. Det sikres et minimumskrav til andel boliger, noe som sikrer at primærfunksjonen over 1. etasje vil være bolig.

Bebyggelse mot Sinsenveien: Mot Sinsenveien skal bebyggelsen utformes med hensyn til kulturmiljøet i Sinsenbyen. Det er derfor lagt vekt på å sikre mer detaljerte føringer for fasadeutformingen mot Sinsenveien i planbestemmelsene, enn for den øvrige bebyggelsen innenfor planområdet. Det tillates tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse langs Sinsenveien. Maksimalt tillatt gesimshøyde ut mot Sinsenveien er lik eller lavere enn gesimshøydene til bebyggelsen i Sinsenbyen på den andre siden av veien. Maksimalt tillatt byggehøyde tilsvarer maks 5 etasjer mot gata, før det tillates tilbaketrukne påbygg i 1 til 2 etasjer. De øverste 1-2 etasjene skal trekkes tilbake fra fasadelivet for å redusere høydevirkningen fra gateplan, og minimere skyggevirkning. Det tillates tekniske installasjoner og møblering på uteoppholdsarealer over maksimal tillatt gesimshøyde.

- Sinsenveien 4 - påbygg studentbolig
Saksnummer 2025/08395 - Byggesak
Denne saken er en fortsettelse av sak 202456551
Mottatt sak: 12.09.2025
Status: Under behandling
Tiltaket gjelder påbygg i én etasje mellom tekniske rom på taket av Sinsenveien 4. Sinsenveien 4. fikk rammetillatelse til bruksendring til studentboliger 27.10.2023 i sak 2303018 og er nå under oppføring. Påbygget består av 4 studentleiligheter og et fellesrom. Tiltaket vil også gi endret plassering av takterrassen.

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

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

301/126/13/5:
03.07.1896 - Dokumentnr: 900529 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.1906 - Dokumentnr: 900290 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1906 - Dokumentnr: 900292 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

02.02.1917 - Dokumentnr: 912276 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1920 - Dokumentnr: 901324 - Bestemmelse om vannledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1934 - Dokumentnr: 909952 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1945 - Dokumentnr: 7542 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1955 - Dokumentnr: 12932 - Bestemmelse om vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1959 - Dokumentnr: 6868 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 126 bnr 49
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1965 - Dokumentnr: 16574 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1967 - Dokumentnr: 15830 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 126 bnr 100
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1968 - Dokumentnr: 7529 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.1997 - Dokumentnr: 6875 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Nettst.nr. 1380
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Energi
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1996 - Dokumentnr: 67993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/5565

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID.

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner

Storebrand, og få svar på dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 700,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - interiørveileding kr. 2 400,-
Rabatt vederlag/provisjon (Hekkveien 10) kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (fastpris) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 6 000,-
Utlegg interiørveileding kr. 2 400,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mai 2026

Ansvarlig megler
Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hekkveien 10A

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 240 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 40 klasser	**15 min** 1.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**17 min** 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	**10 min** 0.7 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	**12 min** 1 km
Hersleb videregående skole	**19 min**
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**22 min** 1.8 km

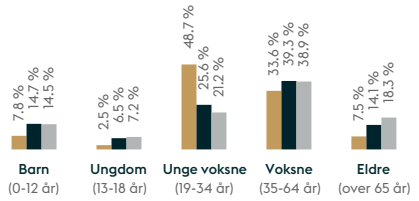
Offentlig transport

Carl Berners plass T i Grensev... Linje 21, 28	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 17	**6 min** 0.5 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**14 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**10 min** 3.2 km

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 206 barn	**4 min** 0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 64 barn	**5 min** 0.5 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år... 73 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hasle/Carl Berners plass...	2 899	1 961
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Lindeberglia Ballbinge	2 min
Frydenberg skole	8 min
CrossFit Yggdrasil	5 min
Mudo Gym Carl Berner	5 min

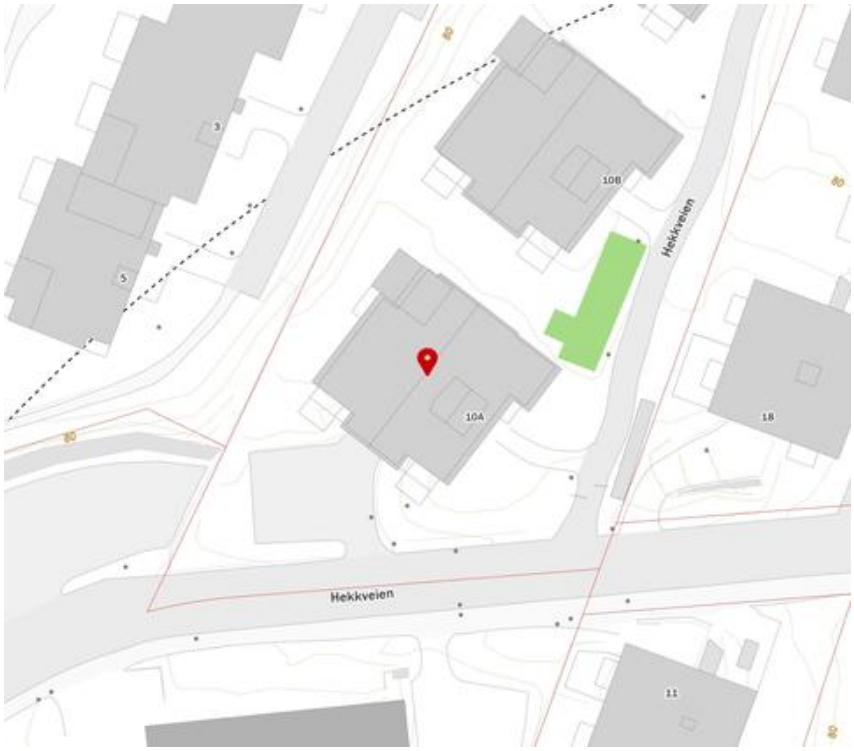
«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hekkveien 10A , 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 13, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1334 **Referansenummer:** OB3820

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 910

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1997. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2024:
- Installert ny varmtvannsbereder.

Opplysningene er hentet fra selgers egenerklæringsskjema.

Selveierleilighet - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 m.

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte betongelementer. Vegger med malte plater. Umalt gips på vegg i bod. Gulv med 3-stavs parkett, belegg på gulv i bod. Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 m.

- Det registreres noe bruksslitasje, spesielt på gulv. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte betongelementer. Vegger med belegg/tapet. Gulv med belegg. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det registreres noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning, dette anses som mindre avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

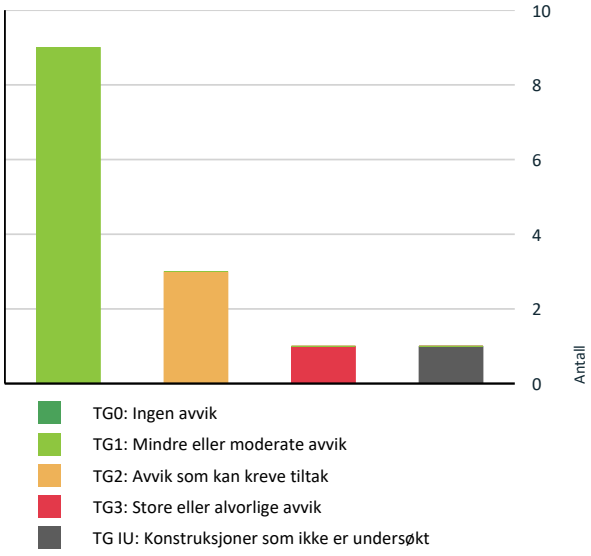
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

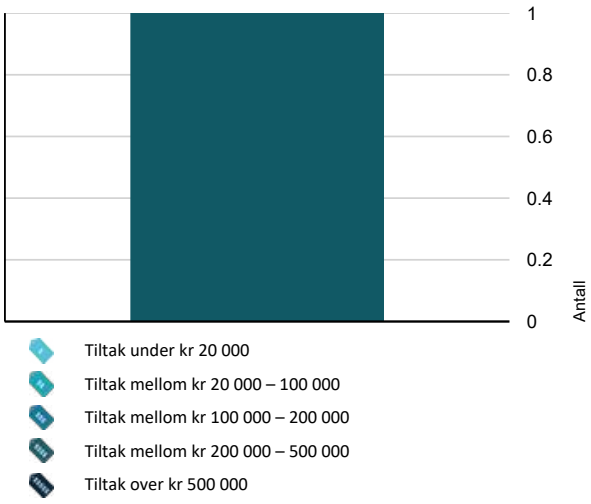
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1997

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt balkongdør med 2-lags glass. Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Gulv med betong. Rekkverk i stålkonstruksjoner med plater e.l. Rekkverkshøyden ble målt til 1,03 m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betonggulv på balkong ligger tilnærmet på samme nivå som terskel ved balkongdør. Konstruksjonen gir begrenset høydeforskjell mellom utvendig dekke og dørterskel, noe som øker risiko for vanninntrenging ved kraftig nedbør, snøopphopning eller utilstrekkelig drenering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom balkonggulv og dørterskel, eller alternative tiltak for å hindre vanninntrenging bør vurderes.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved kraftig nedbør, snøopphopning eller utilstrekkelig drenering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til fjell/komprimerte masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger antas oppført med betong og utfyllende bindingsverk av tre, utvendig forblendet med teglstein og fasadeplater. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte betongelementer. Vegger med malte plater. Umalt gips på vegg i bod. Gulv med 3-stavs parkett, belegg på gulv i bod. Takhøyden i stuen ble målt til 2,40 m.

- Det registreres noe bruksslitasje, spesielt på gulv. Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp med elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Himling med malte betongelementer. Vegger med belegg/tapet. Gulv med belegg. Innredet med toalett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det registreres misfarginger i gulvbelegget. Ved rørgjennomføring i gulv er det ikke etablert oppbrett av belegg rundt rør. Manglende oppbrett ved rørgjennomføring innebærer økt risiko for fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner dersom lekkasje eller vannbelastning oppstår. Badet fremstår med eldre overflater og løsninger. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og økt risiko for fuktskader. Oppgradering av badet bør påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble foretatt visuell kontroll via hulltaking fra tilstøtende rom mot dusjhjørnet. Hulrommet var tettpakket med isolasjon, noe som begrenset innsynet og gjorde kontrollen vanskelig. På grunn av begrenset innsyn kunne konstruksjonen ikke undersøkes fullt ut, og skjulte fukt- eller skaderisiko kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Overskap. Fliser på vegg over benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Det er montert vannstoppsystem. Kjøkkenventilator over kokeplass.

- Det registreres noe bruksslitasje på kjøkkeninnredning, dette anses som mindre avvik.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

Videre undersøkelser, for eksempel TV-kontroll, bør vurderes for å kartlegge tilstanden nærmere.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det kan oppstå lekkasjer eller andre driftsproblemer.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer og vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Plassert i kjøkkeninnredningen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

Sikringsskap er plassert i bod.

Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget 19.09.2022. Sak avsluttet.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæringer fra arbeider som er utført etter el-tilsyn.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

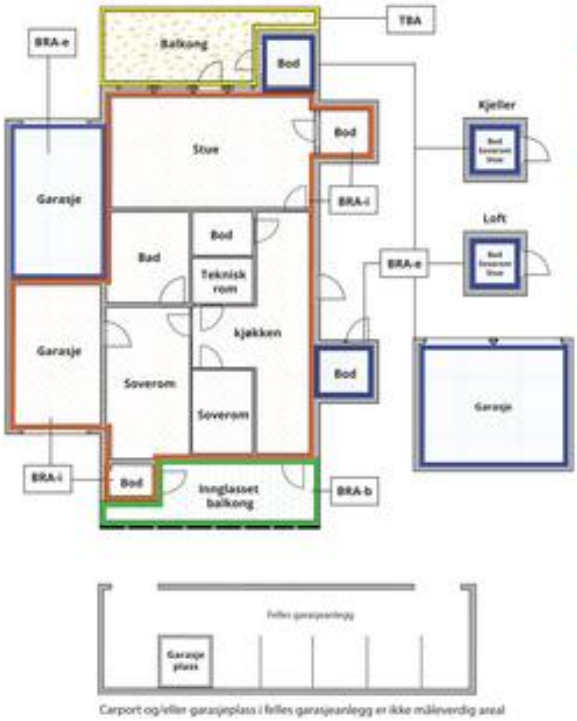
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	72			72	7
1. etasje i C oppgang		5		5	
SUM	**72**	**5**			**7**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bod, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue		
1. etasje i C oppgang		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- Bod i 1. etasje i C oppgang på ca. 4,97 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Henrik Havnen Olerud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	126	13		5	4005.8 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hekkveien 10A, 0571 Oslo

Hjemmelshaver
Henrik Havnen Olerud

Eierandel
71 / 5565

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
18. mars 2026

Oppdragsnummer
21-0091/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hekkveien 10A, 0571 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Henrik Havnen Olerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juni 2023

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: 79358821
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ny innredning ble satt inn av tidligere eier. Vegger og gulv er orginalt

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

Eventuell kommentar: Det foregår utskiftning av vinduer hos leiligheter der det trengs det. Har ikke vurdert det som at det trengs her

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ELEKTRIKER GRUPPEN AS utførte oppkobling av ny varmtvannstank i kjøkkenet 25.09.2024 samt nytt stikk bak kjøleskapet. ISUM Elektro monterte varmeovner 03.09.2025

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 19.09.2022

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har klikket på boksen på elektriske anlegget som er i garasjen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Kan komme noe svartsopp i dusjen om man er dårlig på å ventilere.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble byttet ny hovedsikring i alle blokker i februar 2026 da disse gikk i C-blokka.

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ventilasjonsanlegget til badet kontrolleres fra kjøkkenvifta

---

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

Ja

Beskriv: Komfyr og vaskemaskin er veldig nær tilmålt levetid. Oppvaskmaskin er også gammel og slitt og har kanskje noen år igjen. Komfyr har noen løse knotter. Kombiskap kjøl/frys er OK.

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

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble laget tilstandsrapport ifm når jeg kjøpte boligen i 2023.

---

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?

Ja

Beskriv: Boligutviklieren Utsikten Carl Berner AS (et selskap i Gjelsten Bolig) foreslår å regulere Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 til bolig, kombinerte publikumsrettede formål og torg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Fellesutgifter blir konsumprisregulert årlig

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0091/26

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hekkveien 10A
Postnr	0571
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	126
Bnr.	13
Seksjonsnr.	5
Festenr.	0
Bygn. nr.	81185964
Bolignr.	H0101
Merkenr.	ee329a9f-e89d-4acb-ae6a-b8d2fc29e279
Dato.	26.02.2023



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.energimerking.no.

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Redusér innetemperaturen
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1997
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hekkveien 10A
Postnr/Sted: 0571 OSLO
Bolignr: H0101
Dato: 26.02.2023 14:27:49
Energimerkenr: ee329a9f-e89d-4acb-ae6a-b8d2fc29e279

Gårdsnr: 126
Bruksnr: 13
Seksjonsnr: 5
Festenr: 0
Bygningsnr: 81185964

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0091/26 . Vår ref.: 5319-1-05 Dato: 15.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hekkveien 10 Sameie
Organisasjonsnr:	978706401
Seksjonseier:	Olerud, Henrik Havnen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Hekkveien 10 A, 0571 OSLO
Seksjonsnummer:	5
Gnr.	126
Bnr.	13

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79358821.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til biloppstillingsplass følger hver bolig. Leie av plass er inkludert i felleskostnadene. Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207906786
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 908 048,00
Innfrielsesdato:	30.10.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208376284
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	588 803,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 308,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 308,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	626,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 292,-
Annen formue:	14 431,-
Gjeld:	44 644,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207906786
Restsaldo:	33 524,67
Kapitalkostnader:	373,91
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208376284
Restsaldo:	10 351,51
Kapitalkostnader:	69,74
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 43 876,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Mats Granby pr. e-post: mats.granby@obos.no eller telefon: 22 86 56 66.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Otto Cerullo, e-post: hekkveien10@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5319
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 18:00 og lukker 25. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5319

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon - aktuelle lenker ifm saksfremstillingen om installasjon av låssystem

Informasjon om online løsning:
https://rbergersen.no/wp-content/uploads/2023/01/epost_fil_skylagring_2023_01.pdf

Informasjon om batteribackup for adgangskontroll:
https://rbergersen.no/batteribackup-for-adgangskontroll-og-dorautomatikk/

Portal for bestilling ny nøkkelbrikke: https://rbergersen.no/butikk/laser/nokkelbrikke/

OBOS nøkkelen. Disse gutta åpner og låser døren med mobilen:
https://www.obos.no/temasider/forvaltning/disse-gutta-apner-og-laser-dora-med-mobilen-33142

Parqio – enkel åpning av garasjeporten: https://www.parqio.com/

OBOS nøkkelen på privatdør: https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel/privatdor

Mulighet for å bestille elektronisk lås (kompatibel med OBOS nøkkel) på egen leilighetsdør:
https://rbergersen.no/beboerpakker-borettslag-obos/

Saker til behandling

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

8. husordensregler

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Jan Børge Tjäder foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

Sak 7

Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksfremstillingen fremkommer i sin helhet i eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.

Vedlegg

2. Nytt nøkkelsystem.pdf

Sak 8

husordensregler

Forslag fremmet av:
Cecilie Mellegaard

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi tar det som en selvfølge at de fleste kjenner til når det skal være ro i borettslaget, men opplever likevel at dette ikke alltid overholdes. For å unngå misforståelser og for lettere å kunne vise til klare retningslinjer, foreslås det at reglene for ro og støy presiseres tydeligere i husordensreglene. Dette gjelder spesielt i forbindelse med støyende arbeid som oppussing på søndager og sent på kvelder/ veldig tidlig (før07.00) i ukedagene.

Forslag til vedtak

Styret vedtar følgende retningslinjer for å sikre ro og trivsel i borettslaget:

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helger, inkludert søndager og helligdager.

I dette tidsrommet skal støyende aktiviteter som høy musikk, banking, boring og lignende unngås.

Beboere oppfordres også til å vise hensyn utenom disse tidene, og til å varsle naboer ved planlagte aktiviteter som kan medføre støy.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Otto Cerullo

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agathe Aase
- Jonas Rønning Sunde

Sak 10

Valgkomité

Ingen kandidater klare til vervet som valgkomité, det foreslås at styret får mandat til å utnevne en valgkomité bestående av 2 seksjonseiere på et senere tidspunkt.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Medlem nr. 1 utnevnes senere
- Medlem nr. 2 utnevnes senere

Årsrapport for Hekkveien 10 Sameie – 2024

Styret i Hekkveien 10 Sameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over viktige tiltak og hendelser som har funnet sted i løpet av året. Målet har vært å sikre god drift, vedlikehold og videreutvikling av sameiet til beste for alle beboere.

Utskiftning av vinduer og balkongdører

Sameiet har i løpet av året gjennomført utskiftning av vinduer og balkongdører i flere boenheter. Prosjektet har dessverre vært preget av flere utfordringer. Leverandøren som ble valgt til oppdraget leverte en rekke produkter med feil mål, noe som førte til betydelige forsinkelser i gjennomføringen. I tillegg ble arbeidet utført med en standard som ikke svarte til forventningene, og styret har derfor måttet følge opp med klager og utbedringer for å sikre tilfredsstillende kvalitet. Dette prosjektet er nå i sluttfasen og styret håper å være helt i mål innen kort tid.

Det er planlagt en ny gjennomgang av vinduer og dører for å kartlegge både kortsiktige og langsiktige utbedringsbehov. Gjennomgangen skal utføres av fagperson.

Nye søppelskap utendørs

I 2024 fikk sameiet nye, moderne søppelskap utendørs. Dette har gitt en vesentlig forbedring i avfallshåndteringen, og har samtidig bidratt til et ryddigere og mer hygienisk miljø innendørs. Den nye løsningen har redusert belastningen på fellesarealer og søppelrom, og har gjort det enklere å holde garasjen ren og presentabel. Garasjen ble sist vasket for to år siden, og det planlegges derfor ny rengjøring i juni 2025 for å opprettholde et rent og trivelig fellesareal.

Etablering av sykkelparkering

Det gamle søppelrommet har blitt pusset opp. Nytt lag med epoxy er lagt på gulvet og veggene er nymalt. Oppgraderingen har bidratt til at vi nå endelig kan etablere ny sykkelparkering for beboerne. Dette vil bidra til mer ordnede forhold og sikre trygg oppbevaring av sykler. Mer informasjon med retningslinjer for bruk vil bli sendt ut når rommet er helt klart til bruk.

Heis – utfordringer og utbedringer

Sameiet har også hatt utfordringer med heisen i løpet av fjoråret, noe som har ført til flere driftsstopp. Det har vært behov for relativt store investeringer i utbedring og vedlikehold, som har medført merkbare kostnader for sameiet. Så langt i 2025 ser det imidlertid ut til at tiltakene har hatt ønsket effekt, og heisenes drift har vært mer stabil.

Planlagt elektronisk adgangskontroll

Styret arbeider nå med å innføre et nytt system for elektronisk adgangskontroll. Planen er at alle inngangsdører, garasjeport og sykkelparkering skal få elektronisk tilgangsstyring, noe som vil forenkle beboernes hverdag og samtidig øke sikkerheten i sameiet. Se egen saksfremstilling for avstemming.

Oppsummering

Til tross for utfordringer i enkelte prosjekter har 2024 vært et år med viktige forbedringer i Hekkveien 10 Sameie. Styret takker alle beboere for tålmodighet og samarbeid, og ser frem til videre utvikling av sameiet i 2025. Vi vil fortsette å arbeide for et trygt, velfungerende og trivelig bomiljø for alle.

ÅRSREGNSKAPET

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 403 920.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hekkveien 10 som 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

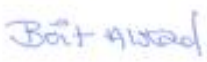
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 642 340	2 516 580	2 642 000	2 854 000
Andre inntekter		0	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 642 340**	**2 516 615**	**2 642 000**	**2 854 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 265	-23 265	-23 265	-23 000
Styrehonorar	4	-165 000	-165 000	-165 000	-165 000
Avskrivninger	12	-5 805	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 375	-8 375	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-125 060	-118 930	-125 000	-131 000
Konsulenthonorar	6	-53 133	-14 635	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-798 612	-1 201 776	-720 000	-330 000
Forsikringer		-293 855	-229 302	-275 000	-330 000
Kommunale avgifter	8	-528 015	-457 759	-535 900	-611 000
Energi/fyring		-69 381	-74 355	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 919	-124 176	-130 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-224 575	-209 850	-189 800	-201 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 426 995**	**-2 627 423**	**-2 256 965**	**-2 019 000**
DRIFTSRESULTAT		**215 345**	**-110 808**	**385 035**	**835 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 347	25 131	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-184 042	-152 528	-162 000	-193 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-155 695**	**-127 397**	**-137 000**	**-168 000**
ÅRSRESULTAT		**59 650**	**-238 205**	**248 035**	**667 000**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-238 205		
Reduksjon udekket tap		59 650	0		

BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	224 699	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**224 699**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 338	7 665
Forskuddsbetalte kostnader		4 794	12 805
Driftskonto OBOS-banken		508 887	376 095
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Sparekonto OBOS-banken		3 652	3 525
Sparekonto OBOS-banken II		17	1 378
SUM OMLØPSMIDLER		**521 689**	**401 469**
SUM EIENDELER		**746 388**	**401 469**

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 032 893	-2 092 543
SUM EGENKAPITAL		**-2 032 893**	**-2 092 543**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 661 513	2 176 873
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 661 513**	**2 176 873**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 943	55 060
Leverandørgjeld		32 921	247 578
Påløpte renter		1 068	14 501
Annen kortsiktig gjeld	15	3 837	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**117 769**	**317 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**746 388**	**401 469**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Boligsameiet Hekkveien 10

Trond Ketil Orset Kari Helena Kvandal Simon R Lombardi

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 642 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 642 340**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-23 265
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 265**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR	
Juridisk bistand	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 337
Plan- og bygningsetaten	-27 230
Obos prosjekt	-2 066
SUM KONSULENTHONORAR	**-53 133**

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
A. Hansen Gruppen AS	-345 416
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-345 416**
Drift/vedlikehold bygninger	-22 726
Drift/vedlikehold VVS	-7 436
Drift/vedlikehold elektro	-4 569
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 814
Drift/vedlikehold heisanlegg	-208 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 768
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 801
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 993
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-798 612**

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-384 961
Feieavgift	-1 632
Renovasjonsavgift	-141 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-528 015**

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-36 748
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 665
Håndverktøy	-289
Annet driftsmateriale	-2 412
Lyspærer og sikringer	-1 182
Vaktmestertjenester	-36 789
Renhold ved firmaer	-125 092
Andre fremmede tjenester	-1 047
Trykksaker	-2 178
Andre kontorkostnader	-645
Porto	-525
Bank- og kortgebyr	-3 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-224 575**

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	476
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 422
SUM FINANSINNTEKTER	**28 347**

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-183 996
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	**-184 042**

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelhus (andre anlegg, inberettes ikke)		
Tilgang 2024	180 750	
		180 750
Bom i vei		
Tilgang 2024	49 754	
Avskrevet i år	-5 805	
		43 949
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**224 699**

SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER	**-5 805**

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 16 år.		
Opprinnelig 2020	-962 000	
Opptak 2021	-1 518 000	
Nedbetalt tidligere	303 127	
Nedbetalt i år	112 563	
		-2 064 310
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-600 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	2 797	
		-597 203
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 661 513**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld (for mye betalt - refunderes 2025)	-3 837
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 837**

Nytt låssystem til Hekkveien 10 sameie

Bakgrunn

Styret har vurdert behovet for å forbedre sikkerheten og adgangskontrollen i Hekkveien 10 sameie og har i den forbindelse sett på muligheten for å installere elektronisk adgangskontrollsystem. Bakgrunnen for dette initiativet er å øke sikkerheten, redusere risikoen for uautorisert tilgang og forbedre administrasjonen av adgangsrettigheter.

Helt siden byggene var sto ferdig i 1997, har vi benyttet fysiske nøkler for fellesdørene til blokkene og garasjen. Dessverre, har det ved flere tilfeller vært rapportert om tyveri fra garasjen og boder, samt uvedkommende som har vært inne i fellesarealene.

Styret fremmer derfor et forslag om oppgradering av låssystemet og overgang til elektronisk adgangskontroll.

Fordeler

Det er flere gode grunner til at et styret ønsker å skifte låssystemet:

Fordeler med elektronisk adgangskontroll

- ✅ **Økt sikkerhet** – Mistede nøkler kan deaktiveres umiddelbart.
- ✅ **Bedre kontroll** – Styret kan styre hvem som har tilgang til hvilke områder og når.
- ✅ **Enklere administrasjon** – Ingen behov for fysiske nøkler, alt styres digitalt.
- ✅ **Fleksibilitet** – Mulighet for midlertidige koder til gjester, håndverkere osv.
- ✅ **Integrasjon med andre systemer** – Kan brukes sammen med elektronisk lås til egen boenhet (administreres av den enkelte beboer).

1. Økt sikkerhet

- Gamle nøkler kan være på avveie, og tidligere eiere eller uvedkommende kan ha kopier.
- Slitte eller utdaterte låser er lettere å bryte opp.
- Elektroniske låssystemer gir bedre kontroll over hvem som har tilgang.

2. Bedre kontroll og fleksibilitet

- Med et nytt system kan styret lettere administrere tilganger, for eksempel ved tapte nøkler eller vedlikeholdsarbeid.
- Digitale systemer kan gi beboer mulighet for å tildele midlertidig adgang til for eksempel håndverkere eller besøkende.

3. Reduserer kostnader på sikt

- Mekaniske nøkler krever bestilling av ny nøkkel eller bytte av låssylinder når en nøkkel mistes.
- Elektroniske systemer gjør det mulig å deaktivere mistede brikker i stedet for å bytte hele låssylinderen.

4. Økt brukervennlighet

- Styret ønsker å installere Salto låssystem i kombinasjon med OBOS mobilnøkkel. (Mer om dette nedenfor).
- Dette er et moderne låssystem hvor dør kan åpnes med nøkkelbrikke eller mobilapp, noe som gjør hverdagen enklere for beboerne.
- Mulighet for fjernstyring av adgang (f.eks. slippe inn gjester via en app, samme hvor beboer befinner seg).

5. Forsikring

- Et oppdatert låssystem kan gi lavere forsikringspremie og undersøkes av styret.

6. Fremtidssikring av bygget

- Å investere i et moderne låssystem kan øke eiendommens verdi og kan gjøre Hekkveien 10 mer attraktivt for fremtidige beboere.

Beskrivelse av systemet som foreslås installert i Hekkveien 10

Foreslått leverandør er R.Bergersen sammen med Obos

Det vil installeres Salto vegglesere på alle tre oppgangsdører samt garasjedøren, garasjeporten og dør til sykkelrommet (det gamle søppelrommet). For å eliminere eventuelle nøkler på avveie vil det også bli montert nye mekaniske sylindrer på sperret profil, som vil fungere som en mekanisk back-up for styret. Disse vil det kun være styret som har nøkler til da beboere skal bruke nøkkelbrikke eller mobilapp.

Beboer presenterer brikker for veggleseren som gir signaler til kontrollboksen, som monteres på innsiden av døren, og det elektriske sluttstykket. Når veggleseren lyser grønt, åpnes døren. Det samme skjer ved bruk av mobilapp.

Garasjedøren, som gir tilgang til alle oppgangene, vi bli satt opp med online veggleser. Med online løsning så skjer endring av adgangsrettigheter (endring/sperring) automatisk og umiddelbart. Mer informasjon om online her. (se bort ifra prisene i vedlegget)
Samme dør vil få batteri back-up/UPS. Døren vil da kunne brukes som vanlig ved et eventuelt strømbrudd. Les mer her.

Alle Salto produktene er kompatibel med Unloc og gjør at vi kan bruke OBOS nøkkel for enkel administrering for styret og for å kunne dele digitale/mobile nøkler. Inngangsdør eller garasjeporten kan da for eksempel åpnes med Obos nøkkel på telefonen. Mer om Obos nøkkelen nedenfor.

Dersom uhellet er ute og beboer mister en nøkkelbrikke så kan beboer enkelt bestille ny brikke i nettbutikken til leverandør, hvor styret godkjenner bestillingen. Dette sparer både tid og forenkler administreringen for styret når det kommer til adgangskontrollen. Her kan også beboer selv fylle ut hvilken brikke som skal sperres. Mer informasjon om hvordan dette virker finner dere her.

Obos nøkkel (mobilnøkkel - app)

Med mobilnøkkel kan beboerne i sameie åpne fellesdører, garasjeport, dør til sykkelparkeringen og private leilighetsdører (fordrer kjøp av kompatibel lås) med en app (Unloc) på mobilen. OBOS digitale låssystem installeres som et supplement, og kan benyttes parallelt med Salto lås og nøkkel-løsning. OBOS sine nybygg får denne løsningen levert som standard. Mer om bilnøkkel kan leses her: Disse gutta åpner og låser døra med mobilen | OBOS

Fordeler med mobilnøkkel

- ✅ **Enkel adgangskontroll -** Trenger ikke lenger å være fysisk til stede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere.
- ✅ **Automatisk oppdatering ved eierskifte** – Obos sletter tidligere eier og legger til ny eier.
- ✅ **Subsidiering fra OBOS** – I forhold til maskinvare, montering og installasjon
- ✅ **Økt trygghet og sikkerhet** – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

Parqio – installasjon på garasjeport

I tillegg til Salto og veggleser (bruk av brikke) vil løsningen fra Parqio benyttes. Garasjeporten kan åpnes med app, oppringning via telefon eller ved automatisk åpning for registrerte kjøretøy og sykler.

Les mer om Parqio her

Dette systemet øker sikkerheten betraktelig og gjør at vi kan gå bort i fra dagens fjernkontroller med gammel teknologi.

For de som ønsker at porten skal automatisk åpne seg når man kommer kjørende/syklende, så kan dette kjøpes i appen for 29kr i mnd. Bestilling av denne tilleggsfunksjonen belastes den enkelte beboer, og faktureres ikke sameiet.

Mobilnøkkel på privatdør (opsjon for beboer)

Det er også mulig for beboere å installere elektronisk lås på sine private døre.
Bestilling og betaling for dette gjøres av den enkelte beboer. Les mer her:

Mobilnøkkel på privatdører | OBOS

OBOS Nøkkel - R Bergersen

Kostnader og finansiering

Fellesutgiftene for 2025, ble som kjent juster med 8% på bakgrunn av økte faste utgfter.I tillegg ble det tatt høyde for kommende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Hekkveiens likviditet er god, og kostnaden for oppgradering til elektronisk adgangskontroll vil derfor kunne dekkes av oppsparte midler (uten lån). Rammen for oppgraderingen er satt til Kr. 210 000. Tiltak gjennomført av styret, utover ordinær forvaltning, har en ramme på 5% av sameiets årlige inntekter. Gitt kostnaden for prosjektet, blir dette fremmet i ekstraordinært årsmøte.

Engangskostnader

Produkt	**Estimert kostnad inkl. mva**
Installasjon av Salto adgangskontroll	Kr. 175 000,-
Mobilnøkkel fra OBOS (5 dører + garasjeport)	Kr. 12 500,-
Elektrikerarbeid	Kr. 20 000,-
Estimert total	Kr. 207 500,-

Løpende kostnader for sameiet

Produkt	**kostnad inkl. mva**
Nøkkelbestilling på nett for beboere	Kr. 990,- per år.
Obos nøkkel (17 kr x 52)	Kr. 884,- per mnd.
Parqio garasjeport system	Kr. 690,- per mnd.

Styrets tilrådning

Basert på ovenstående anbefaler styret at det vedtas å installere elektronisk adgangskontroll og at styret gis fullmakt til å inngå avtale med valgte leverandører (R. Bergersen og Obos), samt gjennomføre nødvendige tiltak for implementering.

Styret oppfordrer alle beboere til å støtte dette tiltaket for å sikre tryggere og mer effektiv adgangskontroll.

HUSORDENSREGLER

FOR SAMEIET HEKKVEIEN 10
Org. Nr. 978 706 401

Endret på ordinært sameiermøte 22. mars 2012
Endret/revidert på sameiermøte/styremøte 2010
Endret på ordinært sameiermøte 20. mars 2013
Endret på ordinært årsmøte 5-8. juni 2023
Endret på ordinært årsmøte 11. juni 2024

Formålet med disse regler er å sikre ro og orden, slik at den enkelte kan få størst mulig glede av sin bolig. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse husordensregler.

1. I trappeadkomster og fellesganger må det ikke plasseres sykler, ski, barnevogner, sko med tilhørende stativ og lignende. Boden skal benyttes til slike ting.

2. Det er ikke tillatt å lage innbo og løsøre i fellesområdene. Egen disponert parkeringsplass skal utelukkende brukes for kjøretøyer, sykler og andre transportmidler, samt dertil tilhørende gjenstander (inkl. tilhengere), men ikke for langtidslagring av annet innbo, campingvogner, båter eller lignende. Vær nøye med å holde plassen ryddig, og sørg for adkomst til boder ikke forhindres.

   Parkering av egne biler skal finne sted på anviste plasser i garasjen og ikke på gjesteparkeringens fire plasser. Det er ikke tillatt å leie ut bruksrett for biloppstillingsplass til andre enn leietager av den respektive leilighet eller til andre seksjonseiere som ønsker flere plasser.

3. Alt husholdningsavfall og papir skal legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet. Søl i og omkring beholderne må ikke forekomme. Annet innbo og løsøre og større gjenstander må eieren selv ta ansvar for å levere på godkjent avfallsstasjon.

4. Uten sameiets samtykke er det ikke tillatt å male vinduer og vegger, sette opp skilt og antenner etc.

5. Eieren plikter å holde rom der det er vannledningsrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.

6. Det skal være nattero i leiligheten og på verandaen etter kl.22.00. I denne tid må det ikke forekomme støy som kan virke sjenerende på omgivelsene. Planlagt aktivitet meldes på forhånd med nabovarsel i god tid.

7. Grilling på verandaene skal kun foregå med elektrisk eller gassgrill og skal ikke være til sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill eller kullfyrt grill er ikke tillatt. Grilling i fellesarealene er kun tillatt på anlagt uteplass (ved gjesteparkeringen) og utelukkende med sameiets grill.

8. Husdyr må føres i bånd på anlegget.

9. Eieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også

ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

10. Sameiet Hekkveien 10 har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

Organisasjonsnummer: 978706401
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. mai kl. 18:00 til 25. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mats Granby er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Jan Børge Tjäder foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

Saksfremstillingen fremkommer i sin helhet i eget vedlegg.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**

Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. husordensregler

Fremmet av: Cecilie Mellegaard

Vi tar det som en selvfølge at de fleste kjenner til når det skal være ro i borettslaget, men opplever likevel at dette ikke alltid overholdes. For å unngå misforståelser og for lettere å kunne vise til klare retningslinjer, foreslås det at reglene for ro og støy presiseres tydeligere i husordensreglene. Dette gjelder spesielt i forbindelse med støyende arbeid som oppussing på søndager og sent på kvelder/ veldig tidlig (før07.00) i ukedagene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret vedtar følgende retningslinjer for å sikre ro og trivsel i borettslaget:
>
> Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helger, inkludert søndager og helligdager.
>
> I dette tidsrommet skal støyende aktiviteter som høy musikk, banking, boring og lignende unngås.
>
> Beboere oppfordres også til å vise hensyn utenom disse tidene, og til å varsle naboer ved planlagte aktiviteter som kan medføre støy.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Otto Cerullo (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Otto Cerullo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jonas Rønning Sunde (19 stemmer)
Agathe Aase (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jonas Rønning Sunde
Agathe Aase

10. Valgkomité

Ingen kandidater klare til vervet som valgkomité, det foreslås at styret får mandat til å utnevne en valgkomité bestående av 2 seksjonseiere på et senere tidspunkt.

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Medlem nr. 1 utnevnes senere (17 stemmer)
Medlem nr. 2 utnevnes senere (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Medlem nr. 1 utnevnes senere
Medlem nr. 2 utnevnes senere

Signaturer:

Møteleder: Mats Granby /s/

Protokollvitne: Jan-Børge Tjäder /s/

V E D T E K T E R

for

Hekkveien 10 Sameie, org. nr. 978 706 401

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.05.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 15.04.1997, sist endret 28.03.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Hekkveien 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.11.1996.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 52 boligseksjoner på eiendommen gnr. 126, bnr. 13 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og ingen tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk personbil, samt en bod.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Unnlatelse av å varsle om disse forhold vil medføre et purregebyr på kr 1 000.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning..

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr må føres i bånd på anlegget.

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk. personbil plassert i garasje seksjonert som seksjon 1.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Årsmøtet kan dog med 2/3 flertall treffe vedtak om annen fordeling dersom det er rimelig grunn for dette.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Ekstraordinære innbetalinger kan innkreves med 1 måneds skriftlig varsel.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer. Det skal også velges en valgkomité 2-3 medlemmer med tjenestetid på 1 år.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Hvis et styremedlem trer tilbake før tjenestetidens utløp trer et varamedlem inn for den gjenværende del av tjenestetiden.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og valgkomité
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet

blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

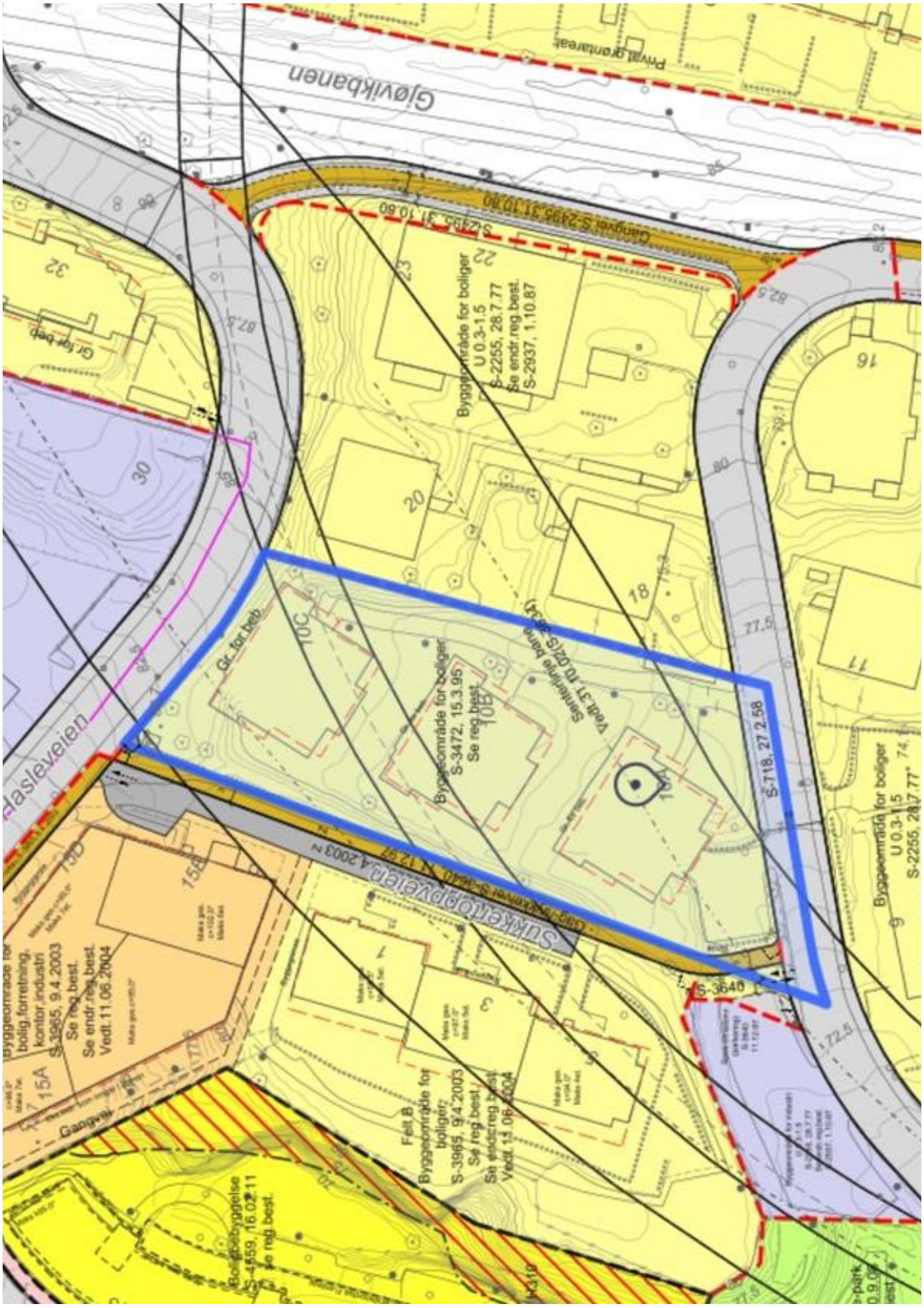
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


Gjøvikbanen
Sukkertoppveien
Gr. for beb.
10C
10B
Byggeområde for boliger
S-3472, 15.3.95
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 0.3-1.5
S-2255, 28.7.77
Felt B
Byggeområde for boliger
S-3965, 9.4.2003
Se reg.best.
Se endr.reg.best.
Vedt. 11.06.2004
Boligbebyggelse
S-4559, 16.02.11
Se reg.best.
S-718, 27.2.58
S-3640
Gangveg
Gangveg S-2935, 31.10.80
Privat grøntareal
Gr. for beb.
Byggeområde for boliger
S-3965, 9.4.2003
Se reg.best.
Se endr.reg.best.
Vedt.11.06.2004
15A
15B
15C
15D
30
32
20
18
16
11
10
7
3
1

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Hans Thomas Gaarder
c/o Veidekke AS, region Oslo
P.b. 506 Skøyen
0214 OSLO

Dato: 15 JAN. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199500997-59 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

Byggeplass:	HEKKVEIEN 10	Eiendom:	126/13/0/0
Tiltakshaver:	Kjørbo-Gruppen S	Adresse:	Grevegården 24 Tlf: 67120400, 1320
Søker:	ARCH UNO A/S	Adresse:	PILESTREDET 69 Tlf: 22696360, 0350
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring, hus A

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	126/0013 Hekkveien 10	Journalnr.	95/018977 SB
Arbeidets og bygningens art	HUS A, NYBYGG BOLIG	Innlevert	23,03,95
Bygghørre	Bjørbo-Gruppen ~~Brudevold Eiendom~~ A/S, Grevegården 24, 1320 STABEKK		
Anmelder	ARCH UNO A/S, PILESTREDET 69, 0350 OSLO		

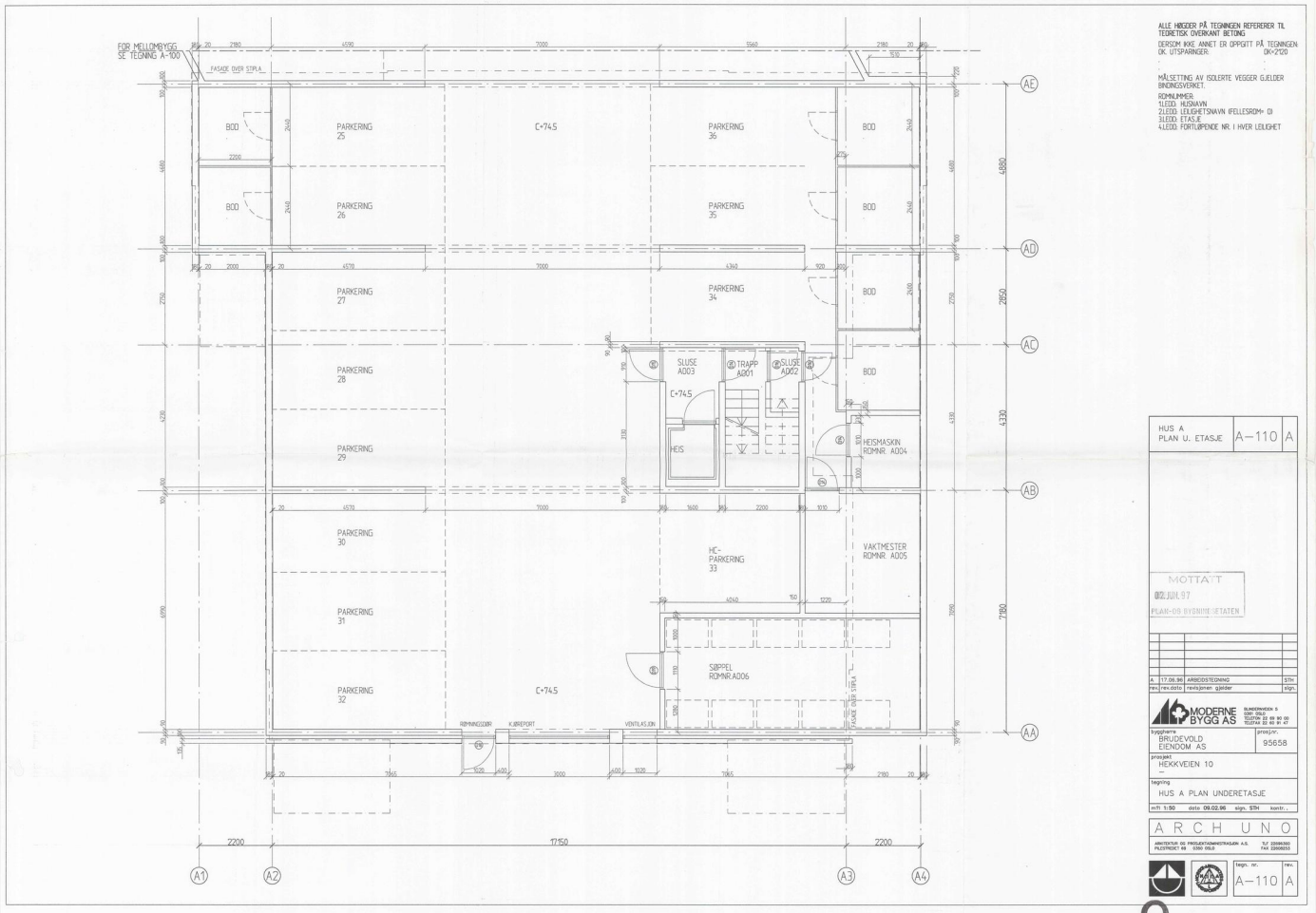
~~1~~		~~16~~	✓	31		46		61		76		91							
~~2~~		17		32		47		62		77		92							
~~3~~		18		33		48		63		78		93							
~~4~~		19		34		49		64		79		94							
~~5~~		20		35		50		65		80		95							
~~6~~		21		36		51		66		81		96							
~~7~~		22		37		52		67		82		97							
~~8~~		23		38		53		68		83		98							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

Jnr. 95/18977
Sendes oppmålingsvesenet 15/6 SAS

App. 15/06 - 95 Igangs. 19/09-95 Tatt i bruk: 15/5 1997

Endelig: 15/06 - 95 Igangs. 19/09-95 Tatt i bruk: 15/05 - 1997

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



ALLE MÅGGER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG

DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN GJELDER FØLGENDE:
OK. UTSPARINGER: OK+2'00

MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.

ROMNUMMER:
1.SIFFER: HUSNAVN
2.SIFFER: LEILIGHETSNAVN (FELLESROM= 0)
3.SIFFER: ETASJE
4.SIFFER: FORTLØPENDE NR. I HVER LEILIGHET

HUS A
PLAN U. ETASJE | A-110 | A

MOTTATT
02. JUN. 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

rev.	rev. dato	revisjonen gjelder	sign.
A	17.06.96	ARBEIDSTEGNING	STH

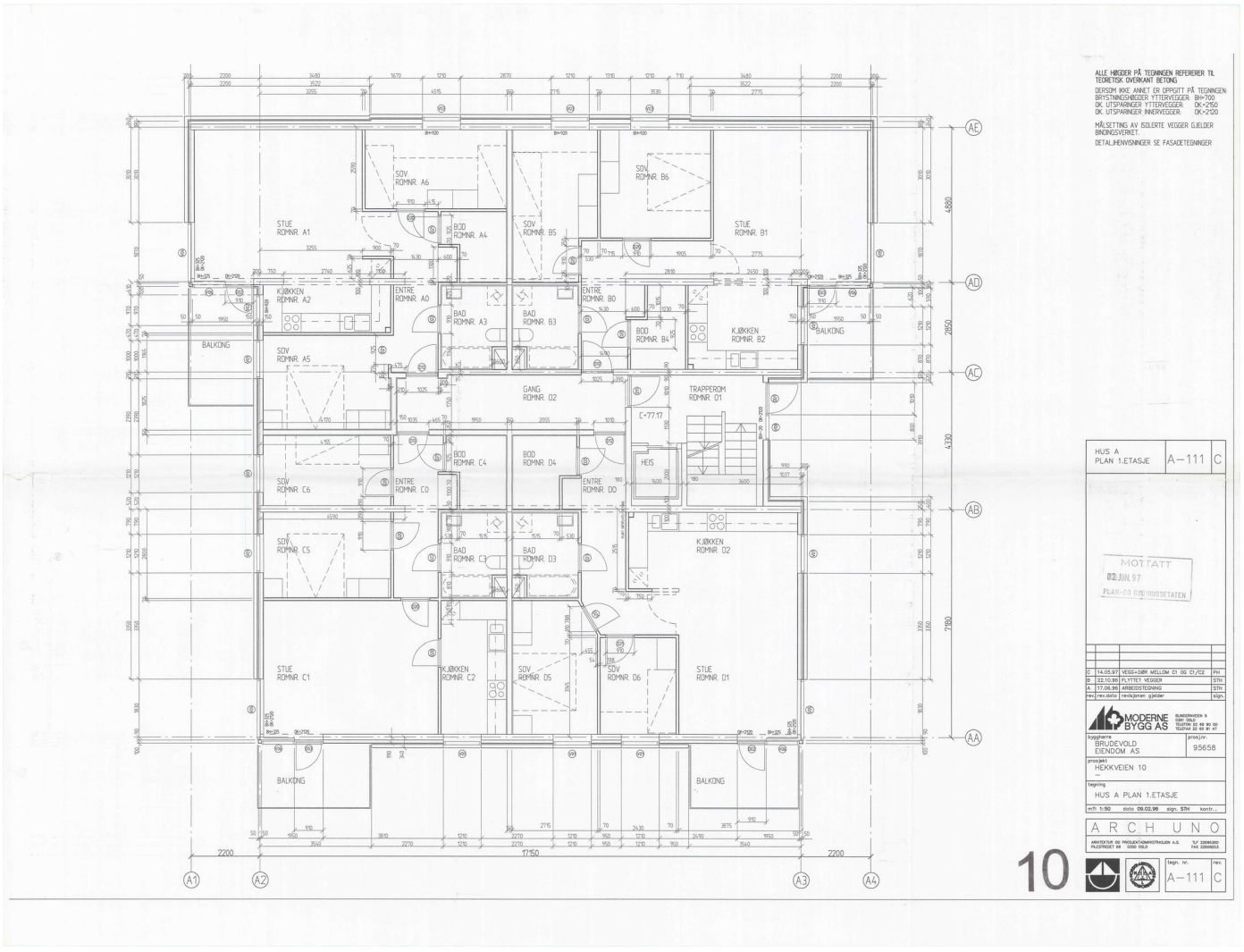
MODERNE BYGG AS
BLINDERNVEIEN 5
0371 OSLO
TELEFON 22 60 91 47
TELEFAX 22 60 91 47

byggherre: BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosjekt nr.: 95658
prosjekt: HEKKVEIEN 10
tegning: HUS A PLAN UNDERETASJE
m/1: 1:50 dato: 09.02.96 sign.: STH kontr.:

ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 48 0350 OSLO
TLF 22696300
FAX 22606850

tegn. nr. A-110 rev. A

9



ALLE HØYDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG

DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN:
BRYSTNINGSHØYDER YTTERVEGGER: BH=700
DK. UTSPARINGER YTTERVEGGER: DK=2150
DK. UTSPARINGER INNERVEGGER: DK=2120

MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER INNVENDIG VERKT.

DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER

HUS A
PLAN 1.ETASJE | A–111 | C

MOTTATT
02.JUL 97
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

rev.	dato	revisjonen gjelder	sign.
C	14.05.97	VEGG=DØR MELLOM C1 OG C1/C2	PH
B	22.10.96	FLYTTET VEGGER	STH
A	17.06.96	ARBEIDSTEGNING	STH

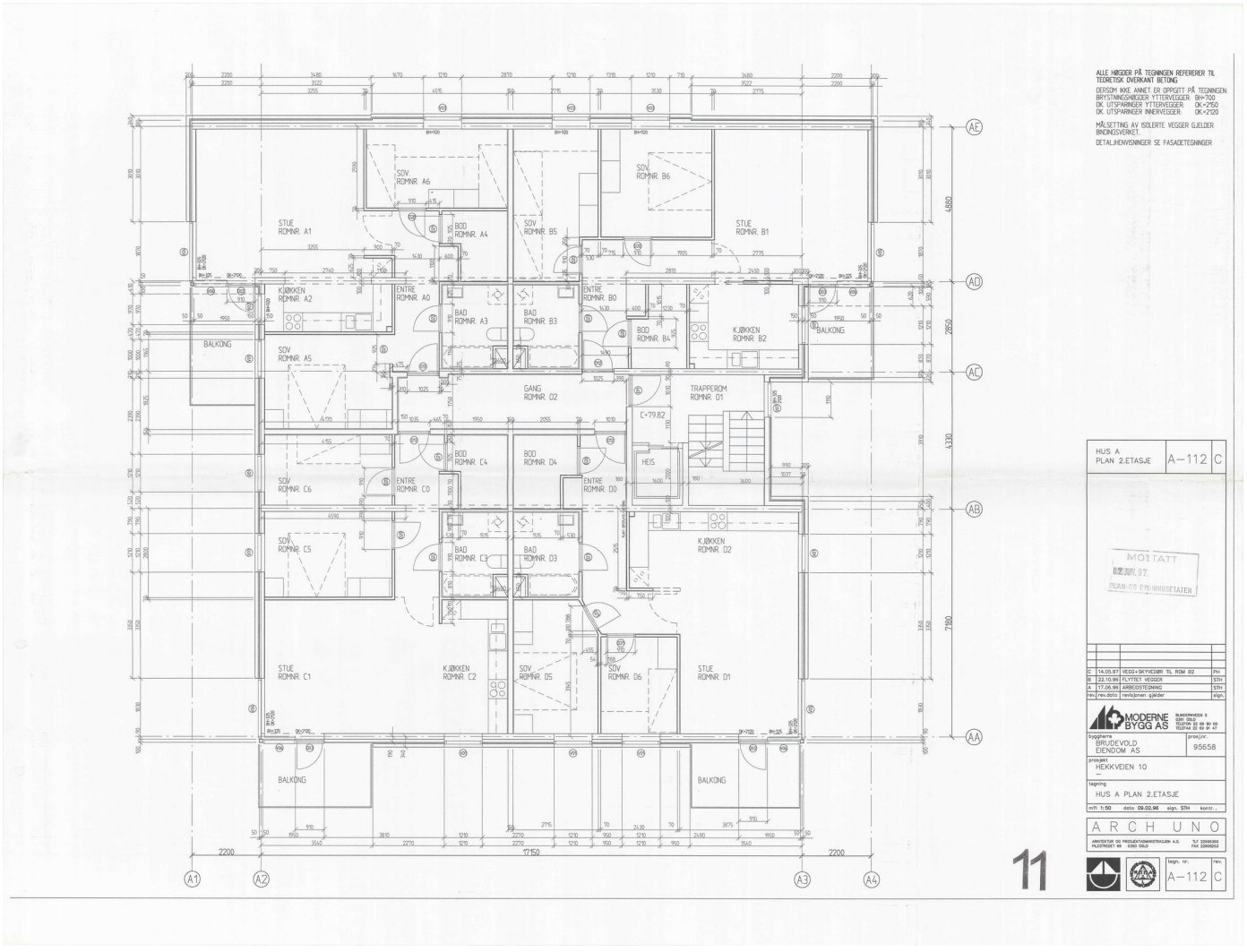
MODERNE BYGG AS
BLINDERVEIEN 6
0361 OSLO
TELEFON 22 46 97 00
TELEFAX 22 46 97 10

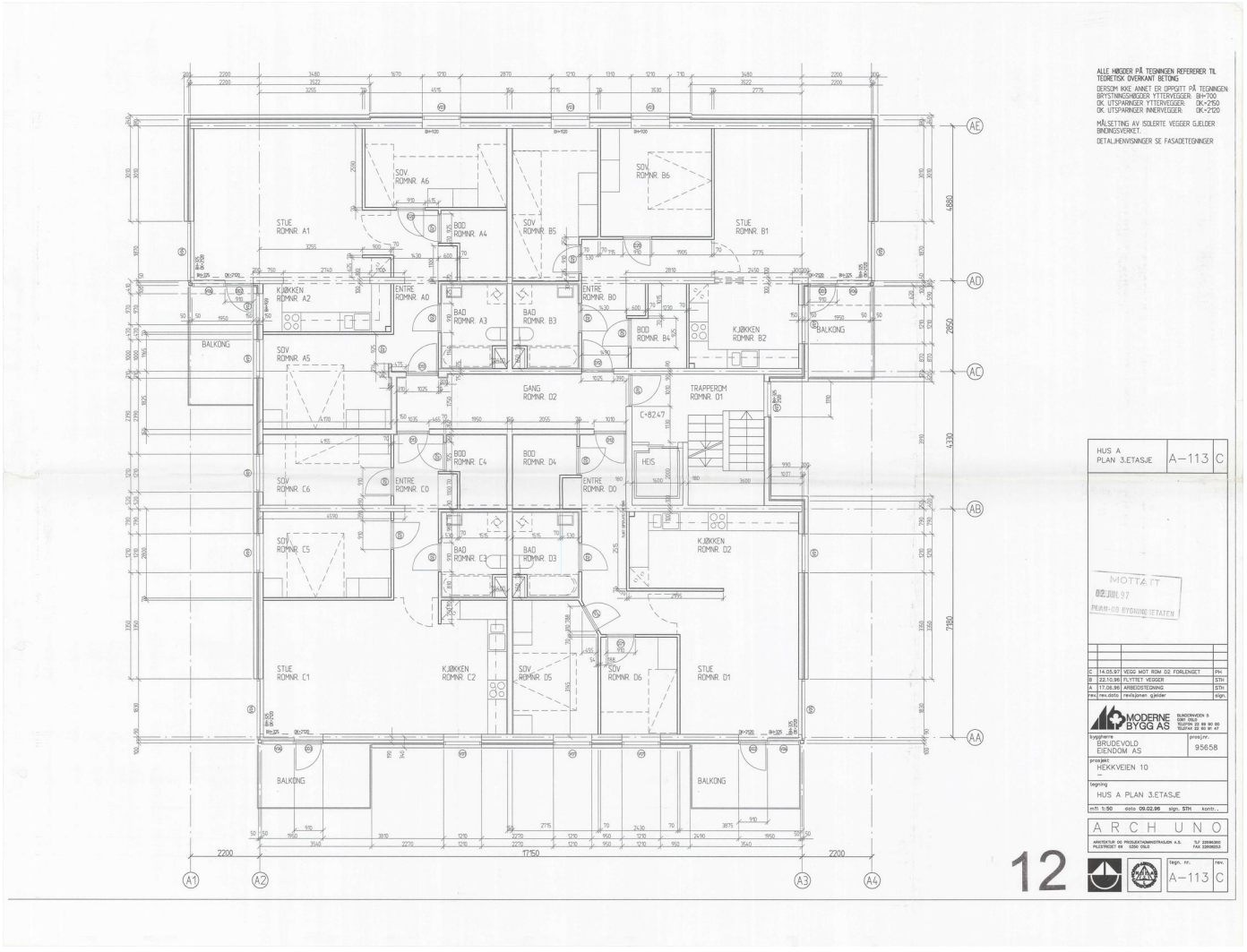
byggherre: BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosjekt nr.: 9568
prosjekt: HEKKVEIEN 10
tegning: HUS A PLAN 1.ETASJE
m/1: 1:50 dato: 09.02.96 sign. STH kontr.:

ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 69 0350 OSLO
TLF 22696390
FAX 22695053

10

tegn. nr. A–111 | rev. C


ALLE MÅGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG
DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN:
BRYSTNINGSMÅGDER YTTERVEGGER: BH=700
OK UTSPARINGER YTTERVEGGER: OK=2750
OK UTSPARINGER INNERVEGGER: OK=2120
MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.
DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER
SOV. ROMNR. A6
STUE ROMNR. A1
BOD ROMNR. A4
SOV. ROMNR. B5
SOV. ROMNR. B6
STUE ROMNR. B1
KJØKKEN ROMNR. A2
ENTRE ROMNR. A0
BAD ROMNR. A3
BAD ROMNR. B3
ENTRE ROMNR. B0
BOD ROMNR. B4
KJØKKEN ROMNR. B2
BALKONG
SOV. ROMNR. A5
GANG ROMNR. D2
TRAPPEROM ROMNR. D1
C+79.82
HEIS
BOD ROMNR. C4
BOD ROMNR. D4
ENTRE ROMNR. C0
ENTRE ROMNR. D0
SOV. ROMNR. C6
SOV. ROMNR. C5
BAD ROMNR. C3
BAD ROMNR. D3
KJØKKEN ROMNR. D2
STUE ROMNR. C1
KJØKKEN ROMNR. C2
SOV. ROMNR. D5
SOV. ROMNR. D6
STUE ROMNR. D1
BALKONG
BALKONG
AE
AD
AC
AB
AA
A1
A2
A3
A4
2200
17150
2200
4880
2850
4330
2180
HUS A
PLAN 2.ETASJE
A–112 C
MOTTATT
07.JUN.97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
C 14.03.97 VEGG+SKYVEDØR TIL ROM B2 PH
B 22.10.96 FLYTTET VEGGER STH
A 17.06.96 ARBEIDSTEGNING STH
rev. dato revisjonen gjelder sign.
MODERNE BYGG AS
BJØRDENVEIEN 5
1344 HASLE
TELEFON 22 80 80 67
TELEFAX 67 51 91 77
byggherre
BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosjekt nr.
9565B
prosjekt
HEKKVEIEN 10
tegning
HUS A PLAN 2.ETASJE
m/1: 1:50 dato: 09.02.96 sign. STH kontr.:
ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 88 0350 OSLO
TLF 22696360
FAX 22692652
tegn. nr.
A–112
rev.
C
11



ALLE MÅGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG

DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN:
BRYSTNINGSHØYDER YTTERVEGGER: BH=700
DK. UTSPARINGER YTTERVEGGER: DK=2'60
DK. UTSPARINGER INNERVEGGER: DK=2'20

MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BRUKNGSNIVÅET.

DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER

HUS A
PLAN 3.ETASJE
A–113 C

MOTTATT
02 JUNI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

rev.	rev.dato	revisjonen gjelder	sign.
C	14.05.97	VEGG MOT ROM D2 FORLENGET	PH
B	22.10.96	FLYTTET VEGGER	STH
A	17.06.96	ARBEIDSTEGNING	STH

MODERNE BYGG AS
BLINDERVEIEN 5
0367 OSLO
TELEFON 22 69 90 60
TELEFAX 22 69 91 91

byggherre: BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosj.nr.: 9565B
prosjekt: HEKKVEIEN 10
–
tegning: HUS A PLAN 3.ETASJE

m/1: 1:50 dato: 09.02.96 sign. STH kontr.:

ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
FILIPSTAD 68 0250 OSLO
TLF 22696260
FAX 22696053

tegn. nr.: A–113 C
rev.

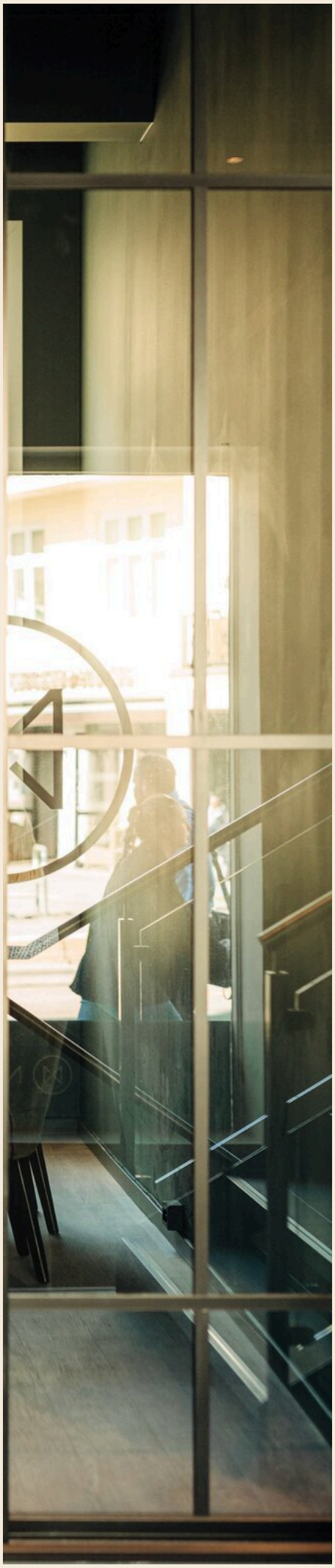
12

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0091/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hekkveien 10A 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 13, 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Joakim Hjelm

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Løren
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322