

Pilestredet 41D (L203, A4)



Velkommen til

Pilestredet 41D (L203, A4)



Salgsoppgaven produsert 10. november 2025

Bislett/Homansbyen

Lys, innbydende og arealeffektiv 2r med sentral beliggenhet - Vender i sin helhet mot bakgård - Perfekt førstegangskjøp!

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	139 738,-
Omkostninger	102 380,-
Totalpris	4 232 118,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 795,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1860

Ansvarlig megler	Thomas Kiligitto
Telefon	476 46 439
E-post	t.kiligitto@nordvikbolig.no

Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Pilestredet 41D!

- Lys, innbydende og optimal 2-roms. Leiligheten har en meget sentral beliggenhet med gangavstand til alt av byens fasiliteter, inkludert shopping, restauranter, kafeer og offentlig transport. I tillegg finner du rolige grøntområder som St. Hanshaugen park, Stensparken og Slottsparken i umiddelbar nærhet. Dette en perfekt bolig for deg som ønsker å bo urbant.

- Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, soverom og bad.

- Kvaliteter:
- Vender i sin helhet mot bakgård
- Store vindusflater
- Malt i en lun, tidsriktig farge
- Bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Nærhet til kollektivtransport og dagligvarehandel
- Sentral og attraktiv beliggenhet med kort vei til alt
- Perfekt førstegangskjøp!

Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	33 kvm

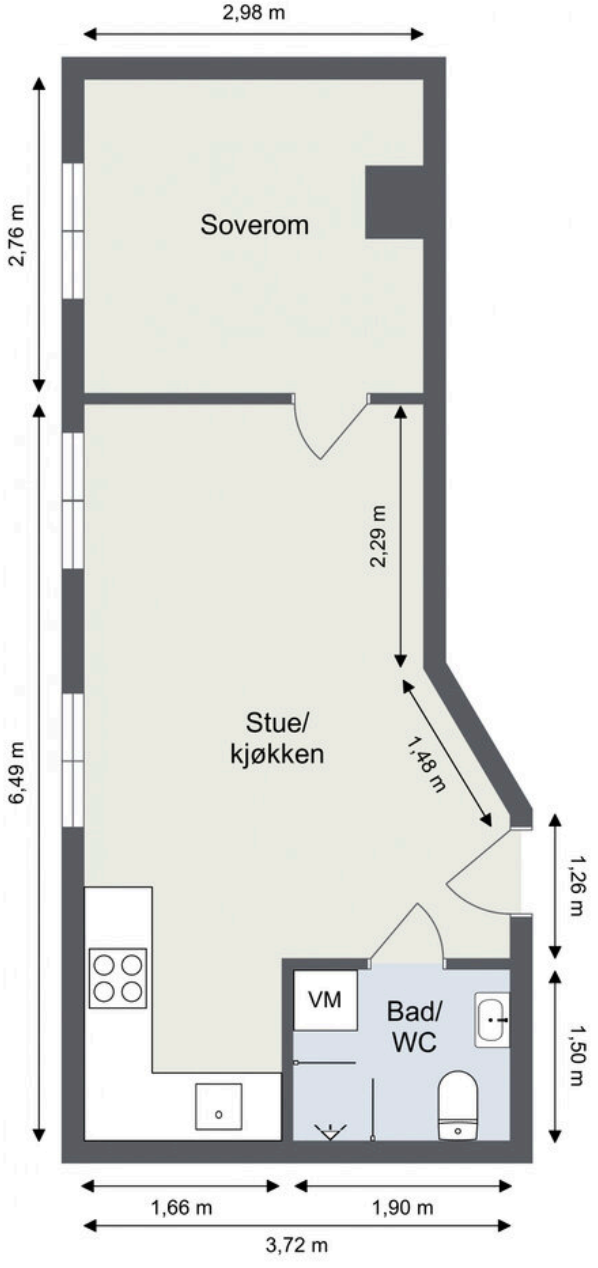
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

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

Pilestredet 41D

Andelsnr. 4



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





















Pilestredet 41D

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 211 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**11 min** 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**12 min** 1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	**13 min** 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**7 min** 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**19 min** 1.6 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**5 min** 0.4 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	**6 min** 0.5 km

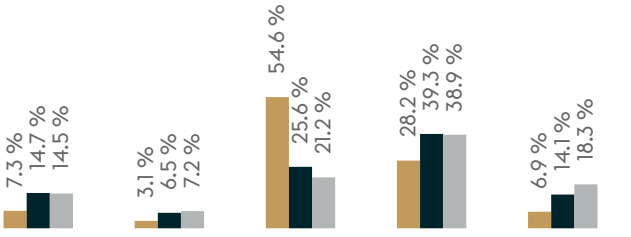
Offentlig transport

Frydenlund Totalt 6 ulike linjer	**2 min** 0.1 km
Frydenlund Linje 17, 18, 19	**2 min** 0.1 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**10 min** 0.8 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**10 min** 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 1.8 km

Barnehager

Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	**2 min** 0.2 km
Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	**2 min** 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	**5 min** 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Naboskapet

Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

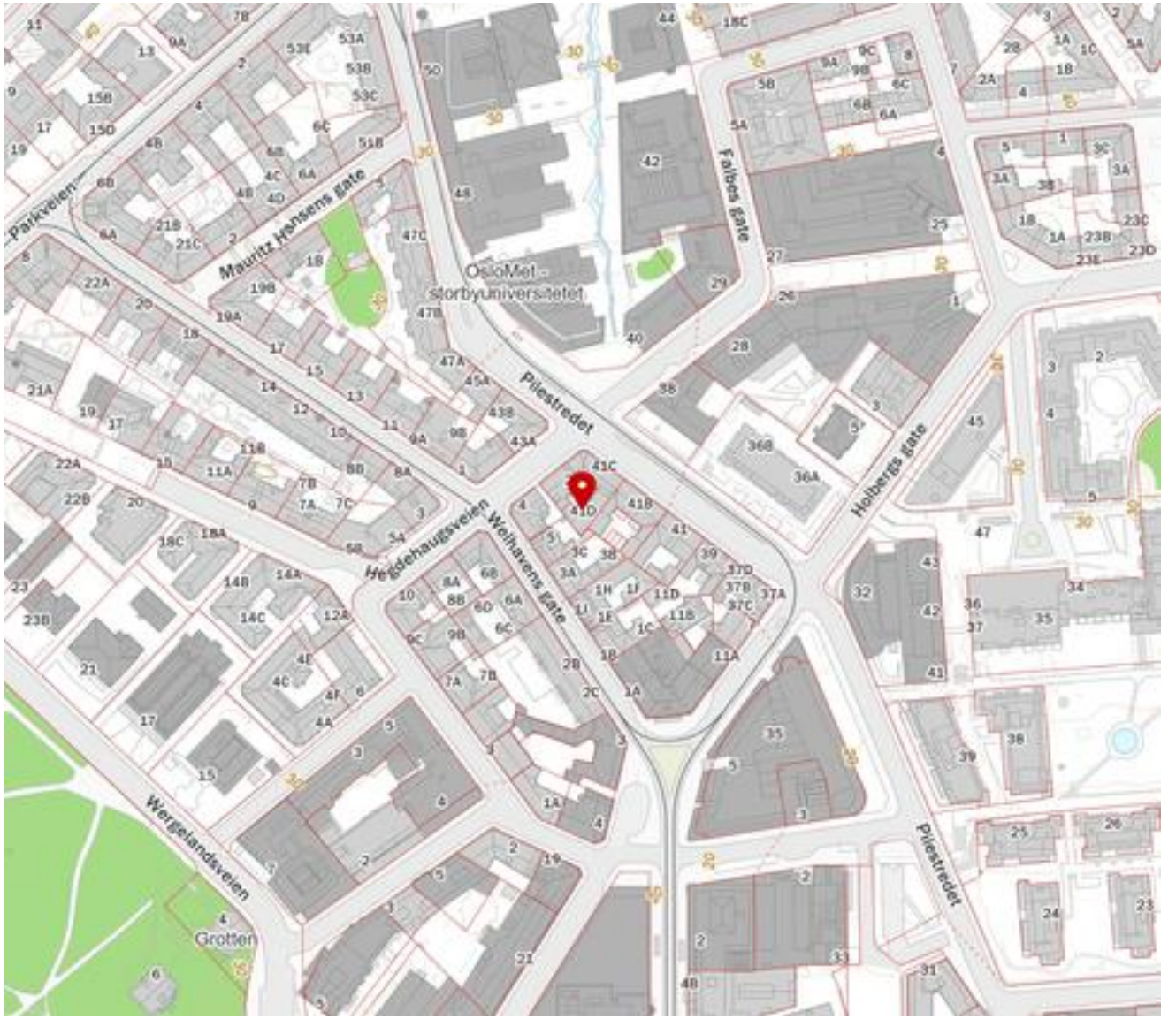
Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	3 min
Lille bislett	7 min
Treningshuset	5 min
SATS Bislett	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Pilestredet 41D (L203, A4)

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0533/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Pilestredet 41D (L203, A4), 0166 OSLO
Gnr 209, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Hegdehaugsveien 2 Borettslag, org.nr. 934757041

Selger
Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
139 738,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 129 738,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
101 000,- (Forholdsmessig andel dokumentavgift ifm. overskjøting av eiendom til borettslaget)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
102 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
111 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 232 118,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 241 418,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1860

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 31 kvm.
Total BRA: 31 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom.

I tillegg disponerer boligen er kjellerbod på 2 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

Entré:
Her er det plass til oppheng av klær og plass til sko.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Åpen og sosial planløsning. Leiligheten har et lyst og pent kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredning med hvite, glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarene består av integrert komfyr og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Hyggelig stue med plass til sofagruppe, sofabord og tv-benk. Ved kjøkkenet er det i tillegg plass til spisebord. Rommet har store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys, dette sikrer en god romfølelse. Vinduene har dype vindusposter som er perfekt for planter og annen pynt. Leiligheten er malt i en lun fargetone som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig.

Soverom:
Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Rommet er romslig, og har god plass til skap eller kommode for oppbevaring. Soverommet vender mot bakgård.

Bad:
Pent, delikat baderom med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med avtrekk, speil, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører og gulvstående toalett.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser.
Vegger: Malte flater, fliser.
Himling: Malte flater.

Annet:
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- Røykvarsler og pulverapparat.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Ja. Tilstandsrapport Fra Takstmann.

Bygningssakkyndig

Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Overflater
- Etasjeskille/gulv mot grunn
- Varmtvannstank
- Elektrisk anlegg
- Overflater og innredning stue/kjøkken
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv (bad)
- Sluk, membran og tettesjikt på bad
- Sanitærutstyr og innredning på bad

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Avløpsrør

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisk.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 795,- pr. mnd.

Inkluderer: Iht. borettslagets budsjett for 2025 er det planlagt at følgende skal inngå i felleskostnader:

- Renter og avdrag andel fellesgjeld
- Bredbånd
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal Vedlikehold
- Festeavgift
- Forretningsførsel og revisjon
- Forsikring bygning
- Fellesanlegg TV
- Trappevask
- Vaktmestertjeneste
- Snørydding
- Diverse utgifter

Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjeldende kostnader og vedtak. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi

Formuesverdien er ikke beregnet da borettslaget er nyetablert. Skatteetaten vil beregne en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. Beregningen vil skje i forbindelse med første skattemelding etter overtakelse. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien og vil variere dersom boligen brukes som primær- eller sekundærbolig.

For mer informasjon, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

De som kjøper en bolig, blir andelseiere i Hegdehaugsveien 2 Borettslag. Hegdehaugsveien 2 Borettslag består av 9 andeler/ leiligheter i Hegdehaugsveien 2. Andelene/ leilighetene er en del av eierseksjonssameiet Hegdehaugsveien nr. 2 (gnr. 209 bnr. 66). Eierseksjonssameiet består av 21 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner. Borettslaget eier 9 av boligseksjonene. Næringsseksjonene benyttes til handel/servering.

Total gjeld i sameiet utgjør kr 5.427.726 pr 31.12.2024. Annuitetslån. Rentesats 7,40%. Løpetid til 2044. Borettslaget har en andel på 31,14%.

Forretningsfører

OBF

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet

Informasjon om fellesgjeld

Kr 139 738,-pr. 29.08.2024

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Heimstaden Bostad Invest 10 AS (Heimstaden Bostad) eier cirka 3,000 boliger i Norge. De fleste av Heimstaden Bostads leietakere kan bo så lenge de ønsker (tidsubestemte kontrakter). Leiligheten som selges er enten sagt opp av leietaker eller har hatt en tidsbestemt leiekontrakt som er utløpt, og inngår som en andel i

et nyetablert borettslag. Før årsskiftet 2024/2025 ble eiendommen som leiligheten ligger i overført til borettslaget i to steg. Borettslaget kjøpte først aksjeselskapet som eide eiendommen, oppløste deretter aksjeselskapet og overtok med dette eierskap til eiendommen.

Gjennom overføringen har borettslaget overtatt aksjeselskapets regnskapstall for 2024, som innebærer følgende:
Negativ regnskapsmessig egenkapital – ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne:
Borettslagets balanse kommer til å vise en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2024 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

Borettslaget er nystiftet i 2024 etter omdannelse fra aksjeselskap. Det foreligger derfor inget regnskap for borettslaget. Tidligere regnskap for aksjeselskapet er ikke relevant for eiendommens videre drift som borettslag. Budsjettet for 2025 er satt opp av stifter basert på historikk og forventede kostnadsøkninger. Forretningsfører for borrettslaget er OBF, forretningsfører for sameiet, som borettslaget er en del av er SK Eiendom.

For sameiet Hegdehaugsveien 2 org. nr. 991 895 698 viste forrige års regnskap et underskudd på kroner 66 192. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 70 887. Underskudd kom som følge av økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold. Sameiet er i ferd med å avslutte oppussing av fasader og tak. I den forbindelse har sameiet tatt opp et lån som er bakgrunnen for andel fellesgjeld for leiligheten.

Vedtekter og husordensregler

Andelseier(e), bortsett fra stifter, kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen.

Vedtekter er vedlagt salgsoppgave.

Dyrehold

Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP4765198.1.2

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 618 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst (at fester kjøper tomten) jf. tomtefesteloven § 7.

Årlig festeavgift for hele sameiet som borettslaget er en del av utgjør per i dag kroner 153 148,- per år. Beløpet er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert år.
Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Kontakt megler ved spørsmål.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentrumsnært boligområde på Bislett/Homansbyen. Her har du et rikt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren, slik som apotek, dagligvarehandel og restauranter. Til tross for den sentrale beliggenheten ligger boligen i en rolig og hyggelig gate.

Nærområdet består av flere flotte parker som er åpen for byens befolkning. Få minutters gange tar deg til idylliske St. Hanshaugen park som byr på turmuligheter for store og små, sommerservering, fjordutsikt og mye mer. Parken har blitt et populært samlingspunkt på varme og solrike sommerdager. Scenen som ligger ved parkens festplass benyttes til ulike arrangementer som konserter og utekino. Av andre rekreasjonsmuligheter ligger Pilestredet park, Slottsparken, Akerselva og Stensparken kun minutter fra boligen. Dette er den perfekte beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig ha kort avstand til grøntarealer.

Området har et godt utvalg av treningsfasiliteter, slik som Sats Bislett, Bislett bad, Bislett stadion og Gym Ila for å nevne noen. Nærområdet byr også på fotballbane, basketballbane og lekeplass. Av shoppingmuligheter ligger både Hegdehaugsveien, Bogstadveien og Karl Johan innen rekkevidde. Som Oslos mest kjente handlegater finner du det du kan tenke deg av servicetilbud her. Grünerløkka, Vulkan og Torggata ligger også innen gåavstand. Her finner du flere sjarmerende nisjebutikker, restauranter og kafeer.

Dagligvarehandel kan gjøres på Coop Mega, Rema 1000 eller døgnåpen Joker kun 300 meter fra boligen.

Av høyere utdanning ligger OsloMet kun noen minutters gange fra leiligheten. Veterinærhøgskolen og Tannlegehøyskolen ligger også like i nærheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Universitetet på Blindern og Handelshøyskolen BI i Nydalen.

Holdeplasser for offentlig kommunikasjon ligger i umiddelbar nærhet til boligen. Buss og trikk vil ta deg nærmest dit du ønsker i Oslo. I tillegg er det gangavstand til Nationaltheatret som er et kollektivknutepunkt. Her finner du både buss, trikk, t-bane, tog og flytog. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for bygården datert 17.9.1897 vedlagt salgsoppgave. Bygningstegninger for leiligheten er oppdatert i desember 2024 i forbindelse med seksjoneringsvedtak, tegningene er vedlagt salgsoppgave.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring blandet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i nærområdet:

Pilestredet 41 C - mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202504964

Pilestredet 41 B - bruksendring av næringslokale i 2. og 3. etasje til bolig
Saksnummer: 202507388

Pilestredet 43B - mulig ulovlig sjenerende fasade
Saksnummer: 202520735

Hegdehaugsveien 1 - mulig ulvolig planløsning
Saksnummer: 202505133

Hegdehaugsveien 1 - sammenslåing av kjellerlokale til næringslokale i 1. etasje
Saksnummer: 202510133

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/209/66:
31.03.1868 - Dokumentnr: 900029 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

17.04.2007 - Dokumentnr: 329688 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 772/1583
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 33/1583
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 20/1583

Snr: 4
Formål: Næring
Sameiebrøk: 112/1583
Snr: 5
Formål: Næring
Sameiebrøk: 105/1583
Snr: 6
Formål: Næring
Sameiebrøk: 70/1583
Snr: 7
Formål: Næring
Sameiebrøk: 21/1583
Snr: 8
Formål: Næring
Sameiebrøk: 62/1583
Snr: 9
Formål: Næring
Sameiebrøk: 388/1583
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på oransje liste. Dette betyr at den er regulert til bevaring.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Selger er fleksible med mulighet for rask overtagelse.

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

Boligen er rengjort til visning og rengjøres ikke utover dette til overtagelsesforretning.

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:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Nordvik Grunnpakke kr. 6 250,-
Oppgjørshonorar** kr. 4 375,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 62 125,- 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. 3 625,-.

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 11. november 2025

Ansvarlig megler

Thomas Kiligitto, Eiendomsmegler MNEF / Partner / Salgsleder / MBA
Tlf. 47646439

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

Meglerforetaket

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

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Pilestredet 41D (L203, A4)

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 66
Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 33 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 06.11.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 18745-3112 **Referansenummer:** UR5509

Autorisert foretak: Nyverdi AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

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

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1860

UTVENDIG Gå til side

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

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning, soft close på skuffer, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type).
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

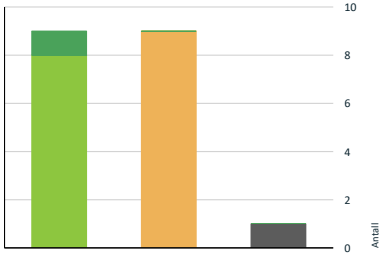
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1860

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, bad/wc, stue/kjøkken.
Det medfølger/disponeres bod nummer 203 på ca. 2 kvm.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Noe overflatebehandlet i 2021 iht rekvirent.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue + soverom, avvik ca. 10-20 mm

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, lampe, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved døråpningen er ca. 25 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Ufagmessig utførelse fra flis og ned mot sluk.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Utette sjikt kan forårsake lekkasje.



Sluk



Usikker gjennomføring

2 ETASJE > BAD/WC

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

2 ETASJE > BAD/WC

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tidsriktig glatt innredning, soft close på skuffer, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin (smal type).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe skjevheter mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

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



TG IU **Avløpsrør**

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 2 **Elektrisk anlegg**

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarsler og pulverapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

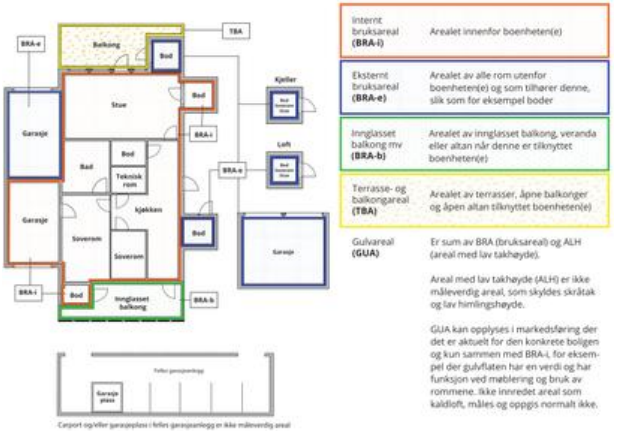
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	31	2		33	
SUM	**31**	**2**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, soverom, stue/kjøkken, bad/wc		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Noe overflatebehandlet i 2021 iht rekvirent.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	66		0	618.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Pilestredet 41 D

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
203/HEGDEHAUGSVEIEN 2 BORETTSLAG	934757041	203		Heimstaden Bostad Invest 10 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Bislett. Diverse dagligvareforretninger, hyggelige kaféer, nisjebutikker, bakeri og restauranter i umiddelbar nærhet. Kort vei til alt av offentlig kommunikasjon, forretninger og servicetilbud på Majorstuen/Bogstadveien, samt området rundt Theresesgate/Bislet. Kort vei til tur- og rekreasjonsområder som Stensparken, Slottsparken og Frognerparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Pilestredet 41 D, 0166 OSLO
Gnr 209 - Bnr 66
0301 OSLO

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UR5509

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: | Oppdragsnummer:

Adresse: Pilestredet 41 - Leil. 203, andel 4

Når kjøpte du boligen? 2015 Hvor lenge har du bodd i boligen? ____ År ____ mnd

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd? [x] Nei [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalnr:

Selger 1 fornavn: Heimstaden Bostad Invest 10 AS Etternavn:

Selger 2 fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (Spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

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

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.1 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses
Beskrivelse

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 12
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses
Beskrivelse

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på dre murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken a eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømn saneres eller fylles igjen med masser?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse Sist målte radonverdi:

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

[ ] Nei [x] Ja Beskrivelse Tilstandsrapport Fra Takstmann

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

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

[x] Nei [ ] Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Salg «off-market» er salg uten markedsføring og interessen for eiendommen i det åpne markedet blir derfor ikke prøvd.

Selger er kjent med og aksepterer at salg «off market» vil medføre usikkerhet knyttet til om markedets høyeste pris oppnås. Selger bekrefter at megler har informert om

- avhendingslovens regler
- skatteregler/eventuell gevinstbeskatning ved ev. salg av utviklingseiendommer, risiko ved blanco skjøte samt opplyse om at selger i disse tilfellene må signere en tidsubegrenset generalfullmakt (typisk ved salg til utbyggere) o.l

[ ] Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

[ ] Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

[x] Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 16/09/2025 Sted Oslo

Signatur selger 1: Signatur selger 2:



Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1. HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse.
Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET EIKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av innsekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS/AVKORTING

7.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.2 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.3 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

7.4 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

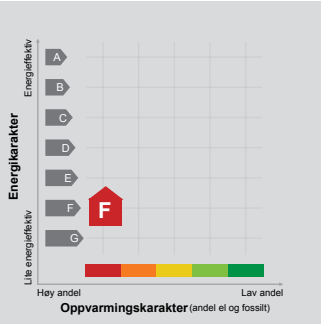
Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.
Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Pilestredet 41D
Postnummer	0166
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	66
Seksjonsnummer	23
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486731
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-188805
Dato	11.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1868
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

STIFTELSESDOKUMENT
FOR
HEGDEHAUGSVEIEN 2 BORETTSLAG

Hegdehaugsveien 2 Borettslag stiftes av

Heimstaden Bostad Invest 10 AS
Org.nr. 819 330 492
Sognsveien 9C
0450 Oslo

Til stede på vegne av stifter var

Thomas A. Hansen og Christoffer Øvereng Haugan

Følgende er besluttet ved stiftelsen:

1. Formål

Borettslaget skal ha til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, Hegdehaugsveien 2 i Oslo kommune *(borett)*. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Videre kan laget oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

2. Lagets navn

Lagets navn er **Hegdehaugsveien 2 Borettslag**.

3. Vedtekter

Vedtekter vedlagt som Bilag 1 er å anse som borettslagets vedtekter.

4. Styre, forretningsfører og revisor

Første styre for laget skal være:

Styreleder:	Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem:	Kai Sjøvold
	Christoffer Ø. Haugan
Forretningsfører:	Heimstaden Norway AS (org. nr. 934 631 005) Sognsveien 9C 0450 Oslo
Revisor:	Ernst & Young AS (org. nr. 976 389 387) Stortorvet 7 0155 Oslo

Borettslaget skal ha forretningskontor i Oslo kommune.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

5. Tegning av andeler

Heimstaden Bostad Invest 10 AS tegner samtlige andeler, dvs. 9 andeler, hver pålydende NOK 5 000, til kurs NOK 5 000. Total andelskapital utgjør NOK 45 000. Andelene anses tegnet ved stifternes underskrift på dette stiftelsesdokument.

Andelene skal være fullt innbetalt senest to måneder etter undertegning av dette stiftelsesdokument.

6. Bygge- og finansieringsplan

Bygge- og finansieringsplan for laget fremgår av Bilag 2, og inngår som en del av stiftelsesdokumentet.

Andelseierne er forpliktet til å betale innskudd i henhold til det som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

7. Åpningsbalanse

Stifterne har utarbeidet og datert en åpningsbalanse. Balansen er Bilag 3 til stiftelsesdokumentet, og inngår som en del av dette.

---000---

På bakgrunn av ovennevnte er Hegdehaugsveien 2 Borettslag stiftet.

Oslo, 29.08.2024

Signed by:
Thomas Alexander Hansen
48A976092FCF473...
Heimstaden Bostad Invest 10 AS
Thomas A. Hansen

Signed by:
Christoffer Øvereng Haugan
81AA9C01F8B5489...
Heimstaden Bostad Invest 10 AS
Christoffer Øvereng Haugan

Vedlegg:

Bilag 1.	Lagets vedtekter
Bilag 2.	Bygge- og finansieringsplan
Bilag 3.	Åpningsbalanse
Bilag 4.	Erklæring fra revisor om at åpningsbalansen er satt opp i samsvar med regnskapsloven
Bilag 5.	Villighetserklæring fra revisor

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

Bilag 1

Vedtekter
for
Hegdehaugsveien 2 Borettslag

Vedtatt på stiftelsesmøte den 29. august 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Hegdehaugsveien 2 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo kommune og omfatter eiendommen Hegdehaugsveien 2.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger/terrasser og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:
- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

(3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Så lenge stifter, som er en juridisk person, eier mer enn 30 % av andelene i borettslaget, har stifter rett til å utpeke minimum ett styremedlem.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

DRIFTSBUDSJETT For Hegdehaugsveien 2 Borettslag		
Inntekter		
	Fellesutgifter	247 500
	Kabel-TV/bredbånd	32 400
Sum inntekter		**279 900**
Kostnader		
	Kommunale avgifter	25 000
	Strøm fellesareal	20 000
	Vedlikehold	40 000
	Festeavgift	-
	Forretningsførsel og revisjon	30 000
	Forsikring bygning	40 000
	Fellesanlegg TV	32 400
	Trappevask	-
	Vaktmestertjeneste	20 000
	Snørydding	30 000
	Diverse utgifter	30 000
Sum kostnader		**267 400**
Resultat		**12 500**

Hegdehaugsveien 2
1. etasje



2. etasje

Hegdehaugsveien 2



3. etasje

Hegdehaugsveien 2



4. etasje

Hegdehaugsveien 2



Docusign Envelope ID: 5112AFE3-46B0-4490-AEDF-B15D3179D42A

Bilag 3

ÅPNINGSBALANSE
FOR
HEGDEHAUGSVEIEN 2 BORETTSLAG

EIENDELER	
Bankkonto	kr 45 000
Sum eiendeler	**kr 45 000**
EGENKAPITAL OG GJELD	
Andelskapital	kr 45 000
Sum egenkapital	**kr 45 000**
Sum egenkapital og gjeld	**kr 45 000**

Note til åpningsbalansen:

Åpningsbalansen er satt opp etter reglene i Regnskapsloven og god regnskapsskikk for vurderingsregler, klassifisering og presentasjon.

Oslo, 29.08.2024

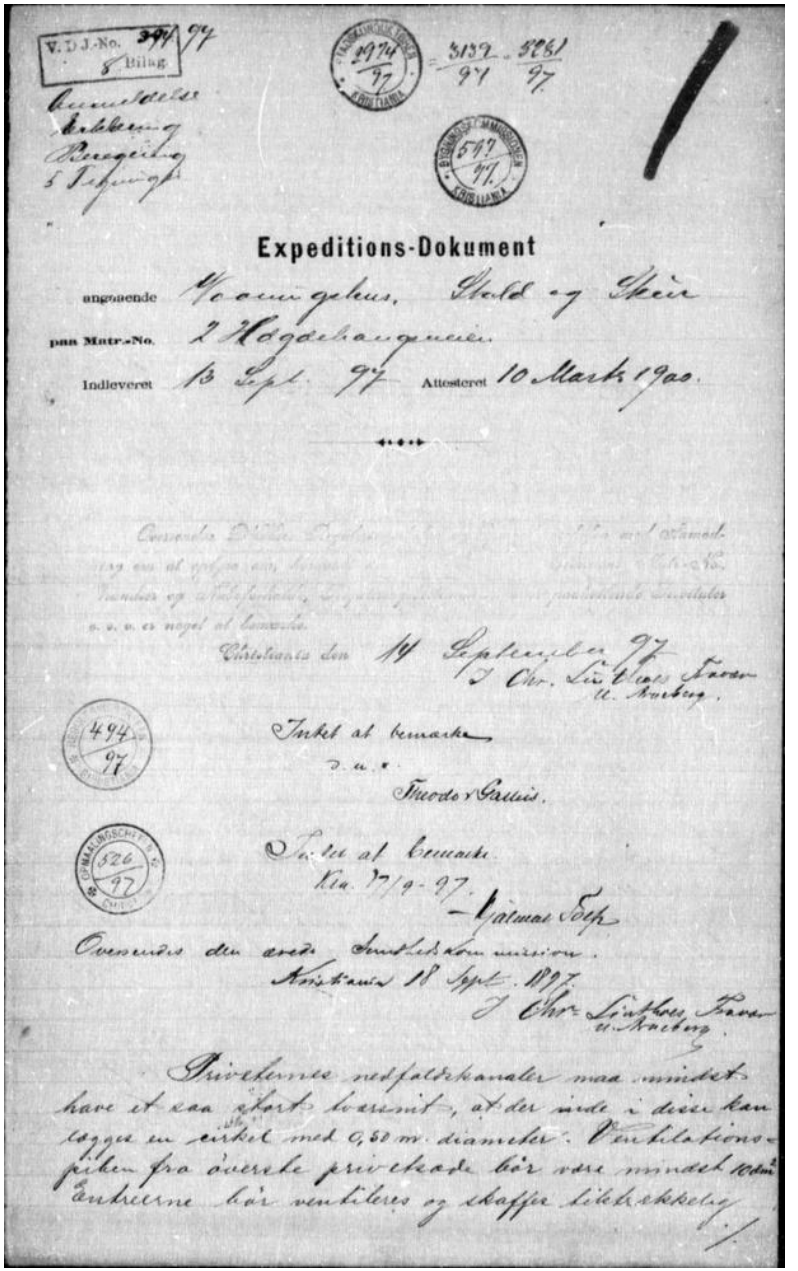
Signed by:
Thomas Alexander Hansen
45A976092FCF473...
Heimstaden Bostad Invest 10 AS
Thomas A. Hansen

Signed by:
Christoffer Øvereng Haugan
81AA9C91F8D5489...
Heimstaden Bostad Invest 10 AS
Christoffer Øvereng Haugan

Hegdehaugsvn 2

Fnr. 394/1897

Våningshus



V. D. J.-No. 394/97
5 Bilag.

Anmeldes
Erklæring
Bevægelig
5 Tegninger

1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus, Stald og Skur
paa Matr.-No. 2 Hegdehaugveien
Indleveret 13 Sept. 97 Attesteret 10 Marts 1900.

Christiania den 14 September 97
J. Chr. Lie Olsen Jacobsen
u. Arkitekt.

Intet at bemærke
s. u. s.
Theodor Gruis.

Intet at bemærke
Kia. 7/9-97. Hjalmar Selp

Overendes den ærede Sundhedskommission.
Kristiania 18 Sept. 1897
J. Chr. Lie Olsen Jacobsen
u. Arkitekt.

Privetterne nedfaldskanaler maa mindst have et saa stort tværsnit, at der inde i disse kan lægges en cirkel med 0,30 m. diameter. Ventilationspiben fra øverste privetrode bør være mindst 10 cm. Rørene bør ventileres og skaffes lukkeskrue.

2

bye enten ved anbringelse af overbye i dørene eller aabninger. – Bagerigulvene bør være slemlagte paa kvalt eller paa anden maade paa vandtæt underlag. Tagene, der bør kvalves, maa ligeledes roggent være jevne og glat afpudsede og Bygningsrummene fuldstændig adskilles fra bageribygningen. Stalddelen maa fuldstændig adskilles fra bageribygningen. Hele stalden skal med undtagelse af den del, der ligger over kjøreporten, maa konstrueres vandtæt (af betong mindst 0,20 m. tyk eller af klinker-rullelagsfliser mindst i cement) og gives fald til kjøreporten. Stalddelen maa konstrueres vandtæt og bør ikke have større rumfang end høist 400 m³. Ventilationsrøiken bør have et tværsnit af mindst 1 dm². for hver 4 dyr. Vinduernes effektive åbninger maa være mindst 1/20 af gulvfladen. Hvert dyr maa have mindst 10 m² gulvflade. Vognskjulet maa ikke dække for noget af den gamle vaaningshus's vinduer. Paa grund af bageriets og en del af bibeboelsesrummenes nødvendige beliggenhed inde i baggaarden i stadens umiddelbare nærhed forbeholder man sig ret til at skride ind med mulig opretholdende saniteire midlertidige ved at tillade bageriummene som bagere og beboelsesrummene som saadanne eller paa anden maade.

Gaardspladsen bør paa grund af at bygningerne ere store i forhold til gaardens størrelse, brolegges med hugget gadesten eller gives et ligesaa godt dække, der tæt kan gjøres rent. Et pissoir vanrenselokale med rendesten forskrifterne bør anbringes.

Kristiania 20 september 1897

Chr. Sundhedskommissions Bygningskontor Nr. 679

Bjørnholdt

3

Overrender Hr. Stadsarchitekten Afstanden mellem Bygningen og det fremtrædende Trappehus maa fremstilles indtegnet saaledes at maaler 3,75 m da det ud med denne Del af Baarsrummet vender Øinduer fra Vaaningsrum. Det samme gjælder om den mellem Stalbygningen og Hovedbygningen værende Del af Baarsrummet, og kan Vognskuret fornuftig kun tillades opført paa Betingelse af at dets Tag kan nues under 1ste Etages Vinduesbrystning.

Østen Smidet gjennem Bageriet vil dennes Overkant ikke kunne i mindst 0,63 m Afstand fra Bjelkelaget i 3die Etage. Som Følge heraf bør anbefales Bjelkelaget udføres af ildfast Materiale. Pibens Høide er anbefalet til 30 Meter. Forøvrigt intet at bemærke.

Kristiania 22de Sept 1897

Leon Lindtholm

2974/97

Sendes den høie Bygningskommission til Bekjendtgjørelse af Bageripibens Høide. Denne foreslaaes bestemt til 35 Meter. –

Kristiania 22ten September 1897

25/9 97 No 10.

G. Bull

6/10 97 no 10.

3137/97

Sendes Hr. Stadsingeniøren i Henhold til §§ 13 14 og 15.

Kristiania den 7de Oktober 1897.

G. Bull

Bygningen. 7. 11. 97. Kristian.

1511

Tilbagesendes Kr. Stadskontrahtion, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Attester er lagte ved.

Kr. Stadsingeniørkontor den 11te Oktober 1897.

Chr. Andersen

amuyer

4

3261/97

Approberes overensstemmende med Situationsplanen, dog saaledes at Fodpiben fra Skarpsnoen føres op i Gjennemsnitslinien for Sidebygningen.

Forøvrigt henvises til Badstuebygningens Bygningskommissionen bevilgede Beboelses Høide af 35 Meter, hvorfor en Beboelse maa forbydes.

Kristiania 16de Oktober 1897.

G. W. Bull

Overrendes den øverste Sundhedskommission i Henhold til Sundhedsvedtægtens § 21te, hvorefter Bygningen skal henstaa uindrømmet indtil 16 januar 1899.

Kristiania d. 6 November 1898

Chr. Linstow

Enig i foranstaaende.

Kristiania Sundhedskommission 7de desember 1898.

1899 75

G. W. Bentzen

Harald

j. No. 394/97.

Expeditions-Dokument

angaaende Vaskings hus Stald og Skur

paa Matr.-No. 2 Hegdehaugsveien

Indleveret 13 September 97. Attesteret

Overrendes i Henhold til Sundhedsvedtægtens § 21te

Kristiania 28 Februar 1899.

Til Chr. Linstow

Sundhedskommissionen

Tilbagesendes de bygningsinspektionen indgivne beretning tilligemed rapport fra sundhedsinspektionen for at sundhedsinspektionen paapeger de fejl der rettes; naar dette er gjort kan intet indvende at du faar bygningen ibrugtaget.

Kristiania 11te oktober 1899

315/99

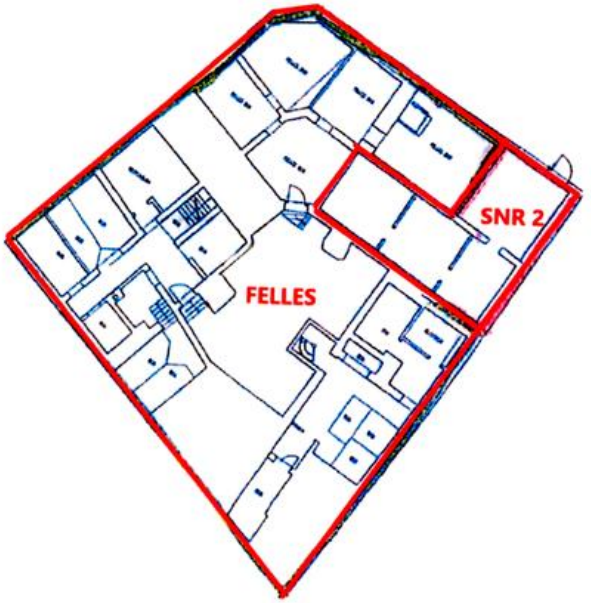
G. W. Bentzen

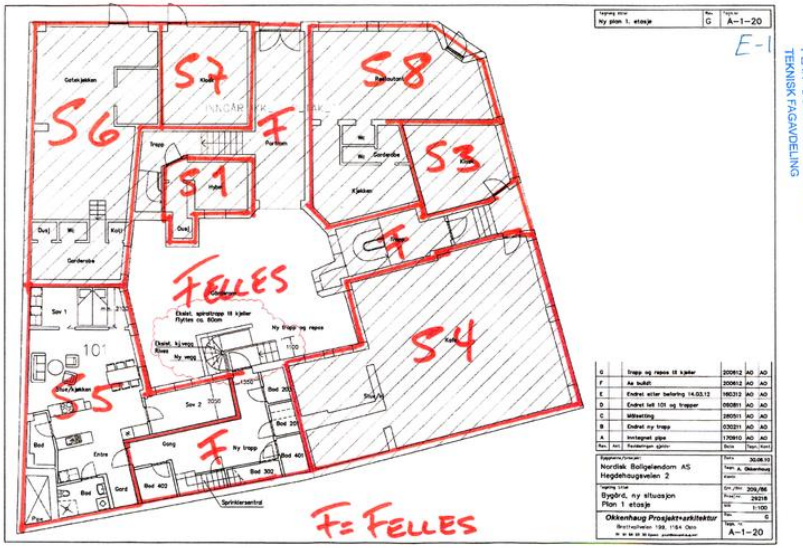
Harald

VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

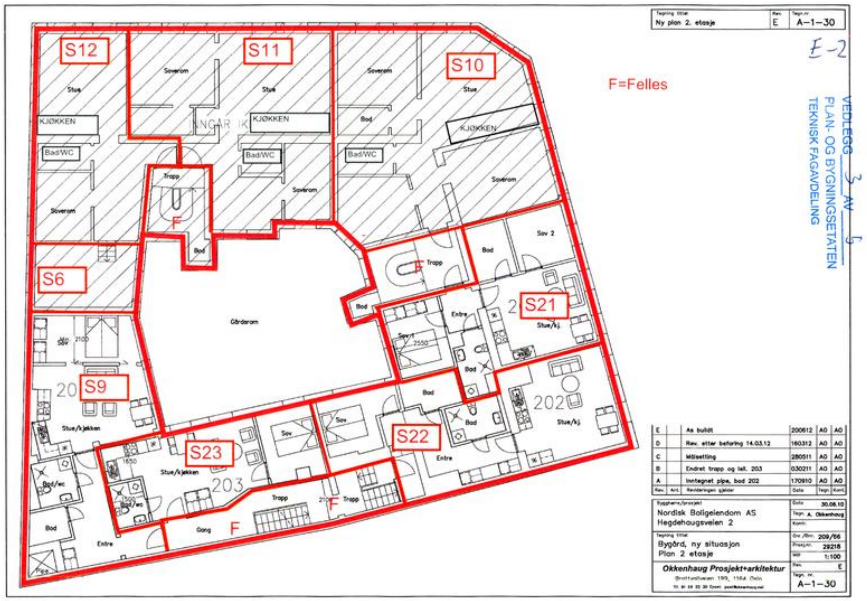
Gnr 209 bnr 66 Oslo

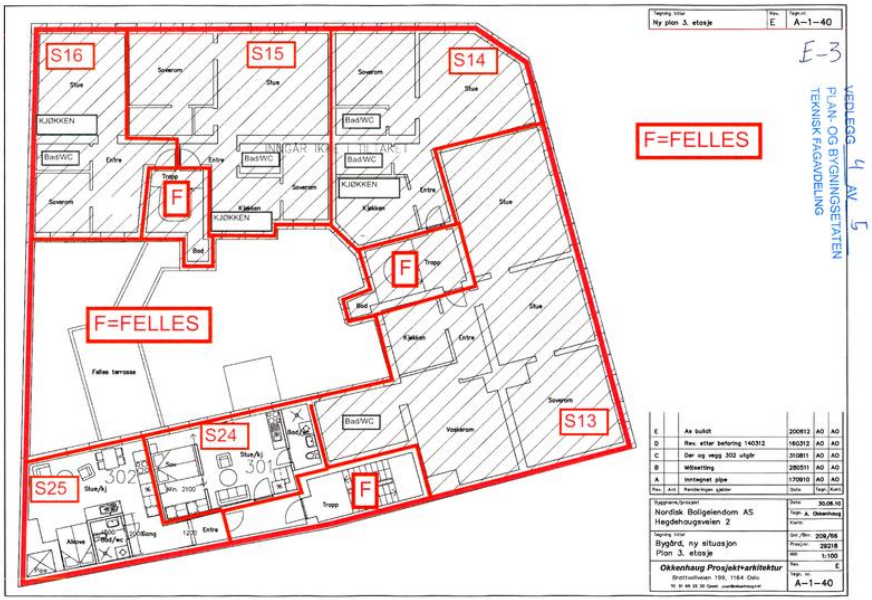
Plan kjeller





E-1
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

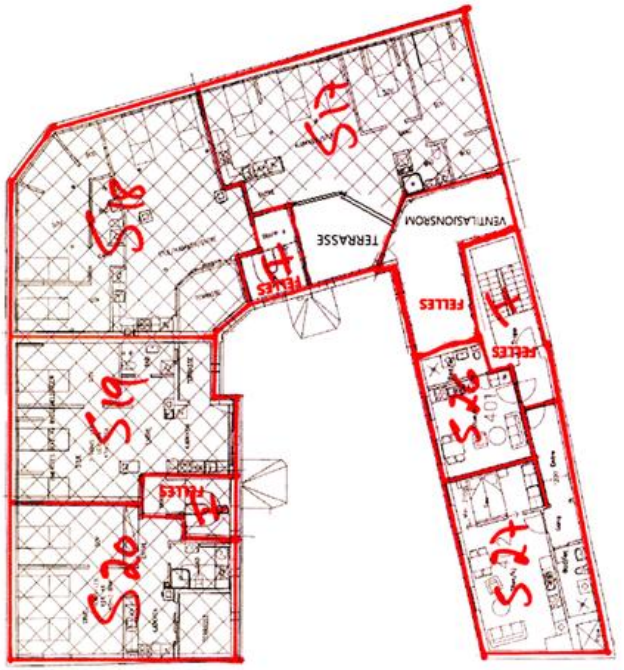

S12
S11
S10
S6
S9
S23
S22
S21
F=Felles
F-2
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegning tittel: Ny plan 2. etasje
Rev: E
Tegn.nr: A–1–30
Nordisk Boligeiendom AS
Hegdehaugsveien 2
Bygård, ny situasjon
Plan 2 etasje
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
A–1–30


S16
S15
S14
S13
S24
S25
F=FELLES
F-3
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Tegning tittel: Ny plan 3. etasje
Rev: E
Tegn.nr: A–1–40
Nordisk Boligeiendom AS
Hegdehaugsveien 2
Bygård, ny situasjon
Plan 3. etasje
Okkenhaug Prosjekt+arkitektur
A–1–40

VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Gnr 209 bnr 66 Oslo

Plan 4. etasje



Annuitetslån

Forutsetninger

Lånebeløp	5.500.000
Utbetalingsdato	06.05.2024
Forfallsdato	06.06.2024
Løpetid	20 år
Rentesats	7,4%
Terminlengde	Måned
Terminomkostning	70
Etableringsgebyr	7.500
Renteberegningstype	Etterskuddvis
Rentekapitaliseringsperiode	Forfall
Rentebrøk	365(6)/365(6)

Beregning

Effektiv rente	7,699%
Terminbeløp	44.041,00
Innbetalt 2. termin	44.041,00
Reell løpetid	20 år
Sum innbetalt	10.577.467,68
Sum renter	5.053.167,68
Sum gebyr	24.300,00

Nedbetalingsplan

Beskr.	Dato	Innbetalt	Renter	Avdrag	Gebyr	Restgjeld
Utbetaling	06.05.2024	0,00	0,00	0,00	0	5.500.000,00
Gebyr	06.05.2024	7.500,00	0,00	0,00	7500	5.500.000,00
Innbetaling	06.06.2024	44.597,01	34.472,68	10.054,33	70	5.489.945,67
Innbetaling	06.07.2024	44.041,00	33.299,67	10.671,33	70	5.479.274,34
Innbetaling	06.08.2024	44.041,00	34.342,77	9.628,23	70	5.469.646,11
Innbetaling	06.09.2024	44.041,00	34.282,43	9.688,57	70	5.459.957,54
Innbetaling	06.10.2024	44.041,00	33.117,78	10.853,22	70	5.449.104,32
Innbetaling	06.11.2024	44.041,00	34.153,68	9.817,32	70	5.439.287,00
Innbetaling	06.12.2024	44.041,00	32.992,40	10.978,60	70	5.428.308,40
Årssum	**31.12.2024**	**316.343,01**	**236.661,41**	**71.691,60**	**7990**	**5.428.308,40**
Innbetaling	06.01.2025	44.041,00	34.038,37	9.932,63	70	5.418.375,77
Innbetaling	06.02.2025	44.041,00	34.054,12	9.916,88	70	5.408.458,89
Innbetaling	06.03.2025	44.041,00	30.702,27	13.268,73	70	5.395.190,16
Innbetaling	06.04.2025	44.041,00	33.908,40	10.062,60	70	5.385.127,56
Innbetaling	06.05.2025	44.041,00	32.753,38	11.217,62	70	5.373.909,94
Innbetaling	06.06.2025	44.041,00	33.774,66	10.196,34	70	5.363.713,60
Innbetaling	06.07.2025	44.041,00	32.623,13	11.347,87	70	5.352.365,73
Innbetaling	06.08.2025	44.041,00	33.639,25	10.331,75	70	5.342.033,98
Innbetaling	06.09.2025	44.041,00	33.574,32	10.396,68	70	5.331.637,30
Innbetaling	06.10.2025	44.041,00	32.428,04	11.542,96	70	5.320.094,34
Innbetaling	06.11.2025	44.041,00	33.436,43	10.534,57	70	5.309.559,77
Innbetaling	06.12.2025	44.041,00	32.293,76	11.677,24	70	5.297.882,53
Årssum	**31.12.2025**	**528.492,00**	**397.226,13**	**130.425,87**	**840**	**5.297.882,53**
Årssum	**31.12.2026**	**528.492,00**	**387.324,11**	**140.327,89**	**840**	**5.157.554,64**
Årssum	**31.12.2027**	**528.492,00**	**376.580,32**	**151.071,68**	**840**	**5.006.482,96**
Årssum	**31.12.2028**	**528.492,00**	**365.123,72**	**162.528,28**	**840**	**4.843.954,68**
Årssum	**31.12.2029**	**528.492,00**	**352.495,87**	**175.156,13**	**840**	**4.668.798,55**
Årssum	**31.12.2030**	**528.492,00**	**339.160,20**	**188.491,80**	**840**	**4.480.306,75**
Årssum	**31.12.2031**	**528.492,00**	**324.728,91**	**202.923,09**	**840**	**4.277.383,66**
Årssum	**31.12.2032**	**528.492,00**	**309.291,17**	**218.360,83**	**840**	**4.059.022,83**
Årssum	**31.12.2033**	**528.492,00**	**292.412,06**	**235.239,94**	**840**	**3.823.782,89**
Årssum	**31.12.2034**	**528.492,00**	**274.464,17**	**253.187,83**	**840**	**3.570.595,06**
Årssum	**31.12.2035**	**528.492,00**	**255.079,60**	**272.572,40**	**840**	**3.298.022,66**
Årssum	**31.12.2036**	**528.492,00**	**234.294,20**	**293.357,80**	**840**	**3.004.664,86**
Årssum	**31.12.2037**	**528.492,00**	**211.704,56**	**315.947,44**	**840**	**2.688.717,42**
Årssum	**31.12.2038**	**528.492,00**	**187.561,31**	**340.090,69**	**840**	**2.348.626,73**
Årssum	**31.12.2039**	**528.492,00**	**161.523,33**	**366.128,67**	**840**	**1.982.498,06**
Årssum	**31.12.2040**	**528.492,00**	**133.554,66**	**394.097,34**	**840**	**1.588.400,72**
Årssum	**31.12.2041**	**528.492,00**	**103.294,46**	**424.357,54**	**840**	**1.164.043,18**
Årssum	**31.12.2042**	**528.492,00**	**70.829,30**	**456.822,70**	**840**	**707.220,48**
Årssum	**31.12.2043**	**528.492,00**	**35.854,04**	**491.797,96**	**840**	**215.422,52**
Årssum	**31.12.2044**	**219.776,67**	**4.004,15**	**215.422,52**	**350**	**0,00**
Totalsum	**31.12.2044**	**10.577.467,68**	**5.053.167,68**	**5.500.000,00**	**24300**	**0,00**

Beregnet av SunLån 4.03 lisensiert for DNB Bank ASA

Til alle seksjonseiere i
Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2

Oslo, 22. januar 2024

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Hegdehaugsvn. Nr. 2

Det innkalles herved til ordinært årsmøte **tirsdag 30/1 kl. 16.00.**
Møtet avholdes via Microsoft Teams. Link til Teams møtet vil bli ettersendt i egen e-post.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
- a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
- b) Valg av møteleder.
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. Årsoppgjøret for 2023
- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

3. Innkomne saker til behandling
- a) Rehabilitering av tak og fasader
  Styret informerer. Økonomisk oversikt følger vedlagt.
  Forslag til vedtak:
  «Styret i Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 gis fullmakt til å inngå avtale med entreprenører og andre aktuelle aktører om oppussing av bygården med hovedfokus på fasade og tak innenfor en fornuftig kostnadsramme.
  Styret gis videre fullmakt til å ta prosjektrelaterte beslutninger på vegne av sameiet ifm. det aktuelle rehabiliteringsprosjektet for å sikre effektiv og strømlinjeformet prosjektgjennomføring.»
- b) Ifm. med oppussingen av bygårdens fasade vil det være et mål om å oppnå en samlet fasade med en felles utforming. Forslag til vedtak: «Styret gis fullmakt til å etablere en felles og mer diskré utforming på skilter som er etablert på bygårdens fasade. Eventuelle merkostnader knyttet til rehabilitering og/eller bytte av skilter føres mot prosjektet.»
- c) Finansiering
  Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 5,5 MNOK. Renter og avdrag legges til fellesutgiftene fra og med låneopptak. Vedlagte oversikt viser hva lånet vil koste den enkelte seksjon pr. mnd.

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

4. Budsjett for 2024
Vedlagt følger et driftsbudsjett uten oppussing og lånekostnader. Kostnader til oppussingen dekkes av låneopptak.

5. Valg av styre
- a) Styreleder
- b) Styremedlemmer

Styret oppfordrer alle til å delta. Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å delta kan gi fullmakt til en stedfortreder. Fullmakt må da sendes til: post@skeiendom.no innen møtet starter.

Med vennlig hilsen
for styret i Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2
Frank Kjærnes
forretningsfører

SK Eiendom AS
Postboks 2646 Solli
0203 OSLO

Organisasjonsnr. NO 981 135 792 MVA
Internett: **www.skeiendom.no**

Email: post@skeiendom.no
Telefon 23 27 11 33

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2
STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

TILLITSVALGTE
Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Ingvild Dalehaug
Styremedlem:	Kristine Fyrvik
Styremedlem:	Mobashir Aziz
Styremedlem:	Kai Sjøvold

1. Opplysninger om virksomheten
Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 består av 20 seksjoner i Hegdehaugsvn 2, hvorav 8 er næringsseksjoner. Sameiets eiendom har gnr. 209, bnr. 66 i Oslo kommune.

2. Forsikringer
Sameiets eiendom var i 2023 forsikret i IF Skadeforsikring. Forsikringen er en fullforsikring. Forsikringen omfatter **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

3. Overdragelser
Det er siden forrige årsmøte vært overdratt 1 leiligheter.

4. Styremøter
Styret har i perioden hatt kontakt når det har vært nødvendig.

5. Vedlikehold - hendelser
Fasaden har blitt utbedret, det gjenstår fortsatt arbeid med dette, gjennomføres i 2024.

6. Økonomi
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 66.6192. Styret foreslår at underskuddet belastes konto for annen egenkapital. Sameiets egenkapital var pr. 31.12. på kr. 146.966. I årsregnskapet er fortsatt drift forutsetningen lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet. Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet.

7. Arbeidsmiljø m.m.
Sameiet har ingen ansatte.

8. Ytre miljø
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø. Avfall kildesorteres etter Oslo kommunes regler.

9. Likestilling
Styret har bestått av to kvinner og to menn.

Oslo, 22. januar 2024

Ingvild Dalehaug	Kristine Fyrvik	Mobashir Aziz	Kai Sjøvold
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

Resultat		**2023**	Budsj. 2023	**2022**
Driftsinntekter:	**Note:**			
Fellesutgifter		633 276	633 244	538 086
Innbetalt næring (Trendy Eiendom)		96 294	96 294	87 540
Fiber infrastruktur		14 868	14 868	14 868
Avregning næring	1	26 348	0	7 624
Sum inntekter		**770 786**	**744 406**	**648 118**
Utgifter:				
Styrehonorar		50 000	50 000	0
Arbeidsgiveravgift		7 050	7 050	0
Strøm gårdsanlegg		17 083	30 000	29 687
Renovasjonsgebyr		68 077	63 000	60 245
Vann-, avløps- og feiegebyr		110 442	102 000	90 060
Fiber infrastruktur		15 576	15 600	14 753
Renhold		18 911	18 000	36 102
Diverse utgifter		2 400	5 000	0
Drift- og vedlikehold	2	165 224	50 000	120 687
Forretningsfører		44 188	50 497	47 684
Vaktmester		114 211	110 000	105 315
Skadedyrsavtale		5 438	6 000	5 179
Forsikring	3	72 222	70 000	35 796
Festeavgift		142 816	142 816	134 076
Bankomkostninger		3 586	4 000	3 758
Sum driftsutgifter		**837 224**	**723 963**	**683 342**
DRIFTSRESULTAT		**-66 438**	**20 442**	**-35 224**
Finansinntekter/finansutgifter:				
Renteinntekter		246	558	545
Renteutgifter		0	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter		**246**	**558**	**545**
ÅRSRESULTAT		**-66 192**	**21 000**	**-34 679**

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

BALANSE PR. 31. DESEMBER	Note:	2023	2022
Eiendeler:			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående fellesutgifter		8 283	1 431
Forskuddbetalte kostnader		0	16 612
Øvrige fordringer		26 348	7 624
Sum fordringer		**34 631**	**25 667**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
Bankinnskudd		170 931	235 981
Sum bankinnskudd, kontanter o.l.		**170 931**	**235 981**
Sum omløpsmidler		**205 562**	**261 648**
Sum eiendeler		**205 562**	**261 648**
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		213 158	247 837
Årets resultat		-66 192	-34 679
Sum opptjent egenkapital		**146 966**	**213 158**
Sum egenkapital		**146 966**	**213 158**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Kreditorer/Leverandørgjeld		11 250	0
Forskuddsbetalte fellesutgifter		47 346	48 490
Sum kortsiktig gjeld		**58 596**	**48 490**
Sum gjeld		**58 596**	**48 490**
Sum egenkapital og gjeld		**205 562**	**261 648**

Oslo, 17.01.24

Ingvild Dalehaug Kai Sjøvold Kristine Fyrvik Mobashir Aziz

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:
Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

Driftsinntekter
Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

Fordringer
Fordringer er oppført til pålydende.

Fortsatt drift
I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

Note 1 - fellesutgifter næringsseksjonen:
Næringsseksjonen skal betale en fellesutgift som dekker dens brøks andel av de totale utgiftene til drift av sameiet, unntatt renovasjonsgebyr, festeavgift og utgiftene til kabel-tv anlegget.

Sum driftsutgifter	837 224	
Sum finansielle poster	-246	
Sum utgifter		836 978
Renovasjonsgebyr	-68 077	
Kabel-tv anlegget	-15 576	
	0	
	0	
Festeavgift	-142 816	
Sum unntak		-226 469
Sum beregningsgrunnlag		610 509
Beregnet fellesutgift lik brøk 318/1583		122 642
Betalte fellesutgifter		-96 294
Avregning totalt		**26 348**

Note 2 - Drift- og vedlikehold:

Reparert/service brannalarmanlegg	20 965
Malingsartikler	15 000
iSekk	1 050
Wettergren Fasade AS	71 240
Advokat Wefling	8 148
Reparert port og bakdør	18 821
Egenandel forsikringsskader 2 stk	30 000
Sum	**165 224**

Note 3 - Forsikring:

IF Forsikring, polise SP765198	72 222
Sum	**72 222**

Hegdehaugsveien 2

Hvem	Hva	Sum eks. MVA	Sum inkl. MVA	Faktor
Wettergren Fasade AS	Oppussing fremfasade inkl. gavlvegg og vindu	1 215 155	1 518 944	1,25
Wettergren Fasade AS	Oppussing bakfasade inkl. gangbro, terrasse og vindu	1 041 610	1 302 013	
City Taktekking AS	Komplett stillasrigg + diverse sikringsarbeider	507 088	633 860	
City Taktekking AS	Riving og bygging av takterrasse inkl. stillasrigg	435 772	544 715	
Ekskludert tilbud til vurdering				
City Taktekking AS	Leie gategrunn Oslo kommune	*50 000*	62 500	
Wettergren Fasade AS	Inngangstunell	*100 000*	125 000	
Wettergren Fasade AS	Gavlvegg mot Hegdegaugsveien 4	*200 000*	250 000	
Elektriker	Varmekabler i takrenner, belysning mot gate og bakgård	*80 000*	100 000	
HRP AS	Forprosjektering, Byantikvar (BYA), plan- og bygningsetaten (PBE), 10t	*12 000*	15 000	kr 1 200
HRP AS	Prosjektledelse, 12t/uke 12 uker	*172 800*	216 000	kr 1 200
Målsum		*3 814 425*	*4 768 031*	
Buffer	Buffer, 15 % iht. anbefaling for bygge- og anleggsprosjekter	572 164	715 205	15 %
Totalt inkl. buffer		4 386 589	**5 483 236**	

Punkter til ettertanke

Plan - og bygningsetaten (PBE)	Søknadsplikt terrasse
Byantikvar (BYA)	Søknadsplikt terrasse
Sameiet	Takterrasse og fuktproblematikk
Sameiet	Piper og rehabilitering - hvilke piper er i bruk? Hva er status på pipene?
Sameiet	Portdører x2
Næringseiendom	Skilt mot gateplan og struktering av næring

Lån	5 500 000
Rentesats	7,4
Løpetid	20 år
Mnd. terminbeløp	44 037

Seksjon	Brøk	Å betale pr. mnd.:	Betaling i %
1	15	417	0,95 %
2	33	918	2,08 %
3	20	556	1,26 %
4	112	3 116	7,08 %
5	105	2 921	6,63 %
6	70	1 947	4,42 %
7	21	584	1,33 %
8	62	1 725	3,92 %
9	388	10 794	24,51 %
10	74	2 059	4,67 %
11	72	2 003	4,55 %
12	47	1 307	2,97 %
13	136	3 783	8,59 %
14	74	2 059	4,67 %
15	72	2 003	4,55 %
16	47	1 307	2,97 %
17	68	1 892	4,30 %
18	70	1 947	4,42 %
19	47	1 307	2,97 %
20	50	1 391	3,16 %
	1 583	44 037	100,00 %

Grønn	Trendy Eiendom AS
Rød	Heimstaden

SAMEIET HEGDEHAUGSVN NR. 2

Budsjett	2024	Regnsk 2023
Driftsinntekter:		
Fellesutgifter inkl økn 0% fom 1/7-24	690 876	633 276
Innbetalt næring inkl økn 0% fom 1/7-24	105 048	96 294
Fiber infrastruktur	14 868	14 868
Avregning næring	0	26 348
Sum inntekter	**810 792**	**770 786**
Utgifter:		
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Strøm gårdsanlegg	25 000	17 083
Renovasjonsgebyr	79 151	68 077
Vann-, avløps- og feiegebyr	130 322	110 442
Fiber infrastruktur	15 576	15 576
Renhold	20 000	18 911
Diverse utgifter	5 000	2 400
Drift- og vedlikehold	50 000	165 224
Forretningsfører	40 276	44 188
Vaktmester	75 000	114 211
Skadedyrsavtale	6 000	5 438
Forsikring	82 988	72 222
Festeavgift	149 628	142 816
Bankomkostninger	4 000	3 586
Sum driftsutgifter	**739 990**	**837 224**
DRIFTSRESULTAT	**70 802**	**-66 438**
Finansinntekter/finansutgifter:		
Renteinntekter	85	246
Renteutgifter	0	0
Sum finansinntekter/finansutgifter	**85**	**246**
ÅRSRESULTAT	**70 887**	**-66 192**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Hegdehaugsvn. Nr. 2

Ordinært årsmøte fant sted tirsdag 30/1-24 via Microsoft Teams.

Følgende ble behandlet:

1. Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse og fullmakter.
12 seksjoner deltok eller var representert på møtet.
Fra forretningsfører deltok Frank Kjærnes

b) Valg av møteleder.
VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt.

c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
VEDTAK: Frank Kjærnes ble valgt til sekretær. Til å undertegne protokollen ble Kristine Fyrvik valgt.

d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.
VEDTAK: Godkjent.

2. Årsoppgjøret for 2023

a) Styrets årsrapport
Styrets årsrapport ble gjennomgått og tatt til etterretning.

b) Regnskap
Regnskapet ble gjennomgått.
VEDTAK: Godkjent.

3. Innkomne saker til behandling

a) Rehabilitering av tak og fasader
Styret informerer. Økonomisk oversikt følger vedlagt.
Forslag til vedtak:
«Styret i Sameiet Hegdehaugsvn Nr. 2 gis fullmakt til å inngå avtale med entreprenører og andre aktuelle aktører om oppussing av bygården med hovedfokus på fasade og tak innenfor en fornuftig kostnadsramme.
Styret gis videre fullmakt til å ta prosjektrelaterte beslutninger på vegne av sameiet ifm. det aktuelle rehabiliteringsprosjektet for å sikre effektiv og strømlinjeformet prosjektgjennomføring.»
- Det kom også innspill om å bytte døren mot Hegdehaugsveien. Styret opplyste at de har planer om å inkludere dette i prosjektet.

VEDTAK: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

b) Ifm. med oppussingen av bygårdens fasade vil det være et mål om å oppnå en samlet fasade med en felles utforming. Forslag til vedtak: «Styret gis fullmakt til å etablere en felles og mer diskré utforming på skilter som er etablert på bygårdens fasade. Eventuelle merkostnader knyttet til rehabilitering og/eller bytte av skilter føres mot prosjektet.»
VEDTAK: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5448deaa-b705-46d4-922b-4ad2e020d000
visma sign
www.vismasign.com

SIGNATURES ALLEKIRJOITUKSET UNDERSKRIFTER SIGNATURER UNDERSKRIFTER

This documents contains 2 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

c) Finansiering
Styret ber om fullmakt til å ta opp et lån på inntil kr. 5,5 MNOK. Renter og avdrag legges til fellesutgiftene fra og med låneopptak. Vedlagte oversikt viser hva lånet vil koste den enkelte seksjon pr. mnd.
VEDTAK: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

4. Budsjett for 2024

- Fellesutgiftene endres ikke i 2024, men det kommer tillegg for betjening av lånet som vedtatt i forrige sak.

VEDTAK: Styrets forslag til budsjett ble enstemmig vedtatt.

5. Valg av styre
Mobashir Aziz ble valgt for 2 år i fjor. Resten av styret er på valg.

Følgende ble valgt:

a) Styreleder for 2 år
VEDTAK: Ingvild Dalehaug

b) Styremedlemmer for 2 år
VEDTAK: Kai Sjøvold og Kristine Fyrvik

c) Varamedlem(mer)
Ingen ble valgt.

Etter dette består styret av:

Ingvild Dalehaug	- styreleder (valgt for 2 år i 2024)
Mobashir Aziz	- styremedlem (valgt for 2 år i 2023)
Kristine Fyrvik	- styremedlem (valgt for 2 år i 2024)
Kai Sjøvold	- styremedlem (valgt for 2 år i 2024)

Frank Kjærnes (elektronisk signert.)	Kristine Fyrvik (elektronisk signert)
Møteleder	Protokollvitne

authority to sign | asemavaltuutus | ställningsfullmakt | autoritet til å signere | myndighed til at underskrive
representative | nimenkirjoitusoikeus | firmateckningsrätt | representant | repræsentant
custodial | huoltaja/edunvalvoja | förvaltare | foresatte/verge | frihedsberøvende

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5448deaa-b705-46d4-922b-4ad2e020d000
visma sign
www.vismasign.com

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/5448deaa-b705-46d4-922b-4ad2e020d000
visma sign
www.vismasign.com

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGDEHAUGSVEIEN NR. 2

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Hegdehaugsveien nr. 2.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av respektive eierseksjoneri eiendommen gnr 209 bnr 66 i Oslo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter sameier har grunnbokshjemmel til.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets relative innbyrdes størrelse. Sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreingspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§ 3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven § 13.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o l.Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Næringsseksjonene kan drive med åpningstider innenfor rammer fastsatt av Oslo kommune eventuelt annen offentlig etat.

Næringsseksjonene skal ha adgang til å disponere areal i bakgården til søppelhåndtering i henhold til skisse datert 21. september 2012, dog slik at angitt dybde ikke skal være 3,2 m men 2,8 m. Arealet skal benyttes til etablering av nytt søppelrom som skal tilfredstille forskriftsmessig kjøling og utførelse for å håndtere den aktuelle søppelkategori.

Fordelingen av bruken av kjellerarealene mellom bolig og næringsseksjonene følger av egen avtale inngått 27.05.2013.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, eventuell forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, dersom det ikke er åpenbart unødvendig.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. April. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være fire uker før avholdelse av sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger stemmes etter størrelsen på eierbrøken. Flertallet regnes etter avgitte stemmer i forhold til hvor stor andel av brøken det er avgitt stemme for.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjonene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelseav eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre som består av tre til fem medlemmer. Det kan også velges varamedlemmer. Eier av næringsseksjonene har rett til å utnevne ett styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem , fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styre treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styrevedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

De seksjoner som har utgang til balkonger eller terrasse har vedlikeholdsplikten for alle innvendige flater ned til bærende konstruksjoner herunder gulvdekke/fliser eller lignende.

Eiere av seksjoner med utgang til balkonger eller terrasse har ansvar for å holde alle nedløp åpne og eventuelle membraner som hindrer fuktgjennomtrengning til underliggende plan tett. Eventuelle skader/rifter i membranskiktet må seksjonseier umiddelbart utbedre.

Seksjon 17 har ansvar for vedlikehold av tilleggsarealet (takterrassen). Vedlikeholdsplikten omfatter alle overflater, inkludert det flislagte gulvet.

Vedlikeholdsplikten omfatter imidlertid ikke den underliggende konstruksjonen. Den underliggende konstruksjonen må anses som en del av selve bygningsmassen og det påhviler sameiet å vedlikeholde denne."

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning. Begrensningen i § 8 første ledd gjelder i disse tilfellene. Boligseksjonen kan likevel avsette slikt fond til tiltak som ikke er til gagn for næringsseksjonen dersom næringsseksjonen fritas for innskudd til fondet. Dersom slikt fond er opparbeidet uten at næringsseksjonen har bidratt har denne ingen rett til til andel av midlene ved disponering. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnadene med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 18
b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og utomhusarealer.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Eventuell overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

Festeavgiften betales etter egen avtale inngått 28.06.2006 med senere justeringer som følge av reseksjoneringer. De seks næringsseksjonene (snr 2,3,4,6,7 og 8) svarer for 4/5 av den samlede festeavgift og boligseksjonene (snr 1,5 og 9 – 27) svarer for 1/5. Internt mellom seksjonseierne fordeles festeavgiften etter innbyrdes brøk.

§ 16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. Mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

---

§10 endret i årsmøte 16.03.2023

Returneres til:
Advokat Bente-Marie Nørgård
PB 6648 St. Olavs pl
0129 Oslo

Fødselsnr./Org.nr

Ref.nr.

Festekontrakt

Opplysningene i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
0301	Oslo	209	66		

TINGLYST
DAGBOKNR: 439778
18 SEPT. 2006
STATENS KARTVERK

Beskaffenhet: ☒ 1 Bebygd [1] ☐ 2 Ubebygd

Tomteverdi: 14.400.000

Hva skal grunnen brukes til? ☒ Bolig B eiendom ☐ Fritids- F eiendom ☐ Forretning/ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

2. Bortfestes av

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
968165941	Trendy Eiendom ANS	1/1

3. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel
	Sameiet Hegdehaugsveien 2 (u.s)	1/1

4. Festeavgift pr. år

kr 480.000,-

5. Festetid

Antall år	Regnet fra - dato
Tomtefeste § 7	28.06.06

Doknr: 439778 Tinglyst: 18.09.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Panterett for festeavgiften [3]

Bortfesteren har panterett i festerettten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter

7. Supplerende tekst [4]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Ref. kopi bekreftes
Nikolai Wilhelmsen Statsautorisert eiendomsmegler MNEF

Noter:
1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.
3) Dersom intet sies har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift i henhold til tomtefesteloven, jf. § 14.
4) Der er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

Dato: 28-06 | Utsteders underskrift

SF0213 Elektronisk utgave — Side 1 av 2

Rett kopi bekreftes

SignForm 04/2005

8. Rettigheter og vilkår

Festekontrakten er i samsvar med
☐ Kartforretning/målebrev — Datert
☐ Attest etter delingslovens § 2-6 fra oppmålingsmyndighetene — Datert — hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Regulering av festeavgift:
☐ Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. § 15.
☒ Bortfester kan regulere festavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker tomtefesteloven § 15:
I hht festekontrakten pkt 2.2. fravikes tomtefesteloven § 37 første ledd annet punktum ved innløsing før avtalens utløp. Dersom § 37 blir oppheves skal fester innløse tomten til markedspris på innløsningstidspunktet.

Innløsningsrett
☒ Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene i tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestelovens kap. VI
☐ Rett til innløsning og forlengelse avviker bestemmelsene i tomtefestelovens kap. VI med følgende bestemmelser:

Overdragelse og pantsettelse
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten, såfremt ikke annet er avtalt i felt 7. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefestelovens § 18 og pantelovens § 2-3.
De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.
NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.

Vilkår til fordel for panthavere
Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil tre års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

Omkostninger
Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av:
festeren
(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

Tvister etc.
Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste,som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.
Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

Elektronisk kommunikasjon:
☒ Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.

Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)
Utfyllende bestemmelser finnes i opprinnelig festeavtale datert 28.06.2006.
Festeavgiften betales forskuddsvis for hvert kvartal, hver 2. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober.

Denne festekontrakten er utstedt i *tre* eksemplarer, ett til hver av partene og en *tinglysningsgjenpart*.

9. Underskrifter

Sted, dato: Oslo, 08.08.06

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: Trendy Eiendom ANS Ivar Tollefsen

Sted, dato: Oslo, 08.08.06

Festers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: for Sameiet Hegdehaugsveien 2 PER KLEMS JØRGEN FERST KRISTENSEN

SF0213 Elektronisk utgave — Festekontrakt — Side 2 av 2

STATENS KARTVERK

Undertegnede samtykker til tinglysing av nærværende dokument.

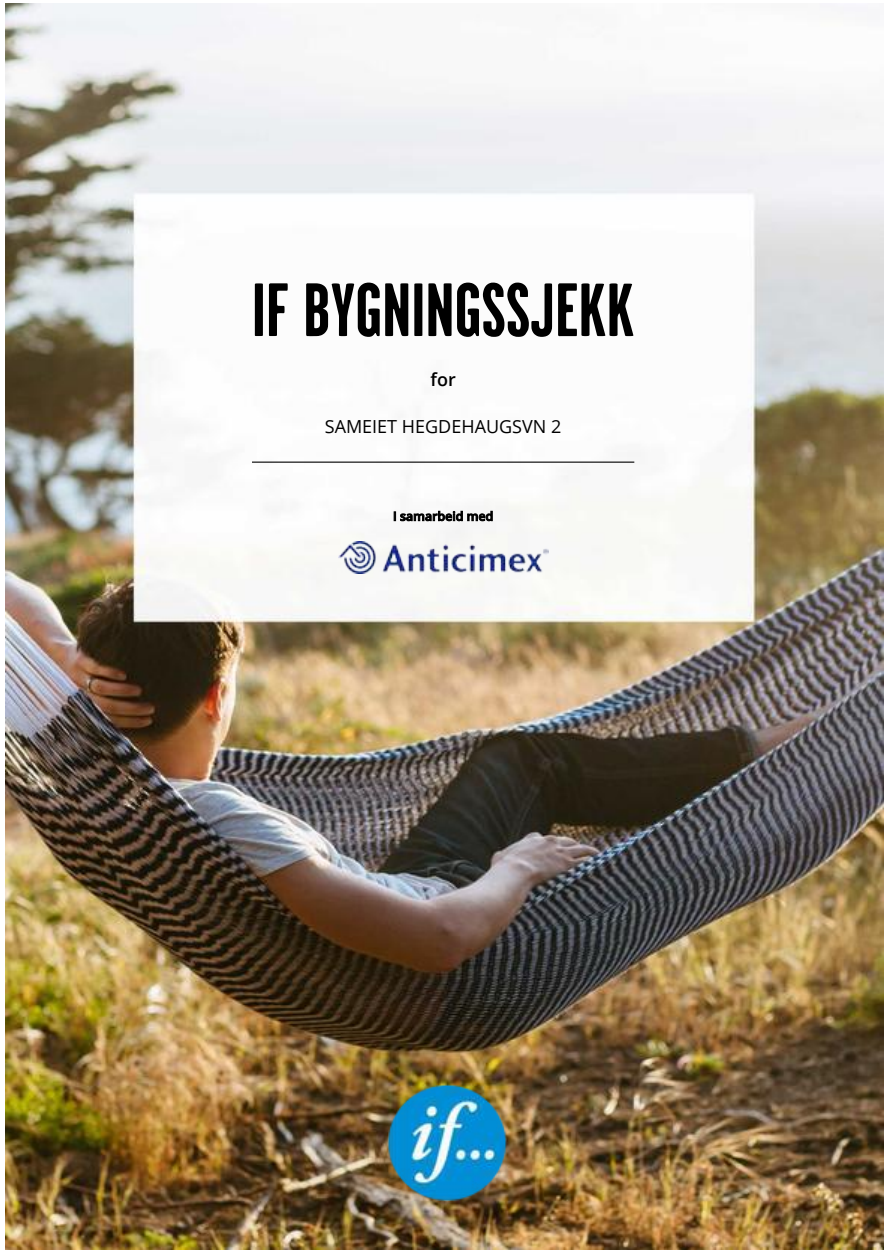
Oslo 8/8-06

Hegdehaugsveien 2 Eiendom AS
Per K. Ims
Glitnir Luxembourg S.A

Nunkun Invest AS
Per K. Ims
Advokat Heidemann Nordahl

Bente Marie Nevgård
Ahlersgata Eiendom AS

Eiendomsmeglerselskapet Oslo Øst AS
Alf Grønnesåta
Statsaut. Eiendomsmegler MNEF



If Bygningssjekk

If Bygningssjekk er en analyse av tilstanden i bygget du er en del av. Som forsikringskunde hos If blir du tilbudt en slik analyse for å enklere kunne planlegge vedlikehold og dermed også forebygge skader. Det er alltid bedre å vite. If Bygningssjekk er et frivillig og gratis tilbud for deg som er If-kunde. Som en del av husforsikringen din, kan du gjennomføre bygningssjekken hver 5. år om du selv ønsker det.

Vår samarbeidspartner Anticimex er engasjert av oss for å utføre bygningssjekken. Med en fagmanns blikk får du informasjon om så å si hele byggets tilstand. Fagmannen gir deg også underveis i befaringen gode tips og råd om forebyggende vedlikehold, og utbedringer av eventuelle skader som er oppstått. Tilbakemeldingen får du av nøytrale eksperter, som er opptatt av å snakke et språk du skjønner!

TIDSPUNKT FOR NESTE BYGNINGSSJEKK: januar 2028

OM BYGNINGSSJEKKRAPPORTEN

Rapporten er basert på prinsippene i Norsk Standard 3424. Tilstandsanalysen er basert på observasjoner som er gjort på inspeksjonstidspunktet. Alder, slitasje, observerte feil og skader, samt fagmannens bygningskompetanse og erfaringer ligger til grunn for vurderingene.

Vi gjør deg spesielt oppmerksom på at tilstandskategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak» ikke alltid handler om at vi har funnet skader eller feil hos deg, men at det også kan handle om at en bygningsdel har oppnådd en alder hvor den har en naturlig begrenset restlevetid. Enkelt fortalt: Her anbefaler vi deg å kanskje begynne å sette av litt penger til en fremtidig oppgradering.

Nedenfor finner du noen symbolforklaringer med farger (trafikklysprinsippet) som enkelt viser deg hva som er i orden, hva som er smart å ha under oppsikt og kanskje utbedre, og hva vi anbefaler deg å utbedre omgående.

Er bygningsmassen i borettslaget/sameiet gammel, vil dette naturlig nok ofte føre med seg noe slitasje som nye bygninger ikke har. Dette trenger ikke nødvendigvis å være noe å uroe seg for – slitasje er helt naturlig. Slik slitasje finner du gjerne i rapporten under kategorien «Aktsomhet som kan kreve tiltak».

Vi anbefaler deg å bruke tipsene og rådene som står i rapporten og lage en vedlikeholdsplan. Tilstandsanalysen er utført av en nøytral bygningsekspert, og har ingen betydning for forsikringen din!

Bygningssjekken er stikkordbasert. Mye av den utfyllende informasjonen om tilstanden og gode råd og tips, er også basert på samtalene med den som er med på befaringen. Rapporten gir deg derfor ikke alltid komplett skriftlig informasjon, men baseres i tillegg på kommunikasjonen med den som deltar på befaringen. Derfor anbefaler vi at eieren av bygningen i størst mulig grad er med på befaringen og går runden sammen med bygningseksperten fra Anticimex.

I rapporten vil du finne opplistet alle bygningselementene som er undersøkt. Det som er undersøkt og funnet i orden (tiltak ikke nød vendig) har symbolforklaringen grønn farge med tegnet + i seg.

Om vi har funnet forhold som vi anbefaler deg å ta tak i, vises de konkret med ulike symboltegn ut i fra alvorlighetsgrad. Du får alltid en beskrivelse av slike forhold. Bilder er også noen steder vedlagt, for bedre å illustrere stedet eller elementet som er undersøkt, og for å vise eventuelle eksempler på steder der vi anbefaler tiltak.

SYMBOLFORKLARING

TILTAK IKKE NØDVENDIG

AKTSOMHET SOM KAN KREVE TILTAK

Det er ett, eller flere, aktsomhetspunkter som gjelder for bygningselementet:

- Alder tilsier at det på sikt anbefales å utbedre/skifte. Kanskje begynne å sette av penger?
- Feil utførelse eller skade som anbefales å utbedre, uten at det er nødvendig omgående. Utbedringen kan med andre ord vente litt
- Tilstanden er uoversiktlig og usikker, vi anbefaler deg å holde ting under oppsikt for å registrere eventuelle symptomer på avvik
- Erfaringsmessig er konstruksjonen utsat for skaderisiko, uten at synlig skade er påvist

ANBEFALES Å UTBEDRE SÅ RASKT SOM MULIG

Feil eller skade som vi anbefaler deg å utbedre omgående eller innen veldig kort tid.

IKKE TILGJENGELIG FOR INSPEKSJON

Av erfaring skadeutsatte steder, der det ikke er tilkomstmulighet. Eksempelvis kryperom, loft ute tilkomst, avstengte rom, snø på yttertaket og lignende.

INFORMASJON

Informasjon om et punkt der det ikke er nødvendig med tiltak



Kostnadsfritt for If-kunder med super-forsikring

BYGNINGSTELEFONEN

er der for deg

Våre eksperter kan raskt erstatte bekymring med svar, og gi deg den nøytrale rådgivningen du trenger. Det finnes ikke dumme spørsmål når det kommer til noe såpass viktig som bygningen du bor i.

TA KONTAKT MED ANTICIMEX FOR BYGNINGSTEKNISK RÅDGIVNING

Ring oss på 21 02 49 94
mandag – fredag mellom 08.00 – 16.00

Har du bilder av situasjonen?

Du kan også sende oss en mail på:
boligteknisk@anticimex.no

Gode tips!

DU KAN GJØRE MYE SELV

Våren

- Rens takrenner og sluk, slik at du får rask avrenning
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader. Snøsmelting kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt og lekkasjemerker
- Sjekk taktekningen, renner og nedløp for eventuelle skader etter snø og is

Sommer

- Sjekk overflatebehandlinger på ytterfasader, vinduer og dører
- Sjekk for råte og korrosjonssymptomer
- Funksjonstest stengekraner for vann, både utvendig og innvendig
- Sjekk/rens/skift filter på ventilasjons anlegget

Høst

- Rens takrenner og sluk (også terrasser og balkonger)
- Sjekk kjeller/krypkjeller for fukt og skader, nedbør kan forårsake mye vann
- Sjekk loftet for fukt- og lekkasjemerker
- Steng og tøm utekraner for vann før frosten kommer
- Sjekk for skadedyr i kjeller og på loft
- Steng rotter og mus ute
- Sjekk at skorsteiner er i orden

Vinter

- Sett på tilstrekkelig varme i alle rom med vannrør, for å unngå frostskader
- Unngå at vinduer står åpne – spesielt når det er sprengkaldt
- Sørg for nødvendig snømåking og sjekk snøtyngden på utsatte tak, balkonger eller terrasser
- Strø sand på trapper og veier ved behov
- Funksjonstest brannvarslerne, og sjekk brannslukkerne

Bo trygt & godt

HAR DU ET NYERE BYGG?

Har du et nytt (nyere enn 5 år), eller forholdsvis nytt bygg, finner du sjelden slitasjeskader av betydning. Erfaringsmessig kan du likevel komme til å finne byggefeil på sikt. Disse er det viktig å oppdage så tidlig som mulig, slik at du kan reklamere ovenfor entreprenør og håndverkerfirma. Hvis det ikke er en reklamasjonssak, kan du eventuelt iverksette tiltak selv for å redusere skadeomfanget og forhindre negativ utvikling. Det aller rimeligste er som regel å sette inn tiltak så fort som mulig.

HAR DU ET ELDRE BYGG?

Eldre bygg har lengre fartstid, og ingenting varer evig. Det gjelder for alt, også for bygningsdeler som for eksempel drenering, vann- og avløpsrør, våtrom, yttertak og fasader. Denne rapporten bruker begrepet «anbefalt brukstid», noe vi vil forklare nærmere hva betyr.

- En eldre membran – på taket, terrassen, badet og lignende – vil ofte havne i kategorien «aktsomhet som kan kreve tiltak,» selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå, som følge av defekt materiale, er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år fram i tid.
- En varmtvannsbereder kan du kanskje forvente at fungerer feilfritt i 10 –20 år, men den kan også vare i 20 – 40 år. Når anbefalt brukstid er passert med mer enn 50%, benytter vi benevnelsen «aktsomhet som kan kreve tiltak». Konsekvensene ved eventuelle skadetilfeller er veldig ulike.



HVORDAN FORHOLDE SEG TIL SKJULTE ELEMENTER?

Drenering, membraner, vann- og avløpsrør er skjulte bygningselementer. De er med andre ord ikke enkle å vurdere eksakt tilstand på. Derfor benytter vi en estimert anbefalt brukstid (aldersvurdering). Når estimert anbefalt brukstid er passert med mer enn ca. 50%, tildeler vår bygningsekspert symbolet «aktsomhet som kan kreve tiltak». Vår anbefaling er dermed å begynne å sette av penger til en fremtidig utskifting, og holde litt øye med bygningsdelen.

KODE RØD

Kategorien «bør utbedres så snart som mulig» er tydelig og enkel. Da er det gjerne snakk om en aktiv lekkasje, større sopp- og råteskade, fare for sammenbrudd eller lignende.

OMFANG OG BEGRENSNINGER VED BYGNINGSSJEKKEN

Det er ikke meningen at du skal kunne bruke rapporten i forbindelse med omsetning eller finansiering av bygget. Tredjeperson skal ikke på bakgrunn av rapporten vurdere sitt ansvar for selv å utføre tilsyn og kontroll med eiendommen, og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. Det er opp til deg som forsikringstaker å sette deg inn i våre sikkerhetsforskrifter og ta nødvendige forholdsregler. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en komplett beskrivelse av bygningens tilstand. Ettersom besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner, kan det forekomme feil og skjulte/usynlige skader, eller skader som av andre årsaker gjør det for krevende å oppdage. Det elektriske anlegget er vurdert ut i fra en uautorisert sitt skjønn. Det samme gjelder andre tekniske installasjoner som krever spisskompetanse. Rapporten er et redskap for å få en bedre oversikt, for derved å starte vurderinger for eventuelle utbedringer. Opplysninger som fremkommer gjennom Bygningssjekken vil, i anonymisert form, kunne brukes til analyse- og forskningsformål.

INNHOLD

If Bygningssjekk	2
Om Bygningssjekkrapporten	2
Symbolforklaring	2
Bygningstelefonen telefonen er der for deg	3
Du kan gjøre mye selv	4
Bo trygt og godt	5
Omfang og begrensninger	5
Eiendoms- og befaringsopplysninger	7
Totalsammendrag Bygård/bakgård	8
Sammendrag for Hegdehaugsveien 2	10
Inspeksjonsdetaljer for Hegdehaugsveien 2	12
HMS Egenerklæring	20
Oppsummering inspiserte leiligheter	

EIENDOMS- OG BEFARINGSOPPLYSNINGER

INSPEKSJONSDATO
11.01.2023
INSPEKSJONSFORETAK
Anticimex AS
E-post: post@anticimex.no
Tlf: 21 62 87 64
INSPEKTØRENS NAVN
Odd Arne Tømmerbakk
92626980
TILSTEDE PÅ BEFARINGEN

BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET SAMEIET HEGDEHAUGSVN 2	**GÅRSNR/BRUKNR.** 209/66	**SERVICEORDRENR** 11553028
STYRELEDER Ingvild Dalehaug	**FESTENR./KOMMUNE** Oslo	**BYGNINGSTYPE(R)** Bygård/bakgård
ADRESSE c/o SK Eiendom AS 0203 OSLO	**FORSIKRINGSSELSKAP** If Skadeforsikring	**BYGGEÅR** 1890
	POLISENR SP0004765198	**OMBYGGINGER/REHABILITERINGER**

KOMMENTAR

Det er gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand, med en visuell gjennomgang av bygningens yttertak, fasader, vinduer og dører samt innvendige arealer og tekniske anlegg. Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av oppdragsgiver.

Vårt hovedinntrykk er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår med et vedlikeholds etterslep, men det er allikevel ikke registrert behov for akuttiltak.
Styret bør også få en bedre oversikt over vedlikeholds rapporter, utførte kontroller og tilsyn som er utført med tanke på EL, vann/avløp og brannsikkerhet.

←Innholdsfortegnelse

TOTALSAMMENDRAG

FOR ALLE BYGG AV TYPE

Bygård/bakgård



BYGGEÅR: 1890
REHABILITERT: 0
HOVEDKONSTRUKSJON: Teglstein pusset og malt.
SNØDEKT: Ja
TEMPERATUR: 2

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

57 % Tiltak ikke nødvendig
40 % Aktsomhet som kan kreve tiltak
3 % Tiltak nødvendig
0 % Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hovedelement	Antall	Antall	Antall	Antall
Utvendig				
Drenering og utvendig terreng	1	3	0	0
Grunnmur	1	2	0	0
Ytterveggkonstruksjon over kjeller	4	2	0	0
Terrasser - med isolerte rom under	9	3	1	0
Inngangsparti	3	1	0	0
Vinduer - fasade	3	2	0	0
Takvinduer / overlysvinduer	0	1	0	0
Dører	2	1	0	0
Takkonstruksjon	4	2	0	0
Takrenner og nedløp	1	1	0	0
Oppgang				
Inngang - korridor/gang	6	1	0	0

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Hovedelement	Antall	Antall	Antall	Antall
Etasjeskillere	1	1	0	0
Kjeller/underetg.	7	3	0	0
Bod (-er)	4	1	0	0
Trapper- / trapperom	6	0	0	0
Loft	0	2	0	0
Skadedyr	0	0	0	0
Brannsikkerhet	6	1	2	0
Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	2	2	0	0
Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)	1	3	0	0
Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner	2	4	1	0
Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner	2	4	0	0
Elanlegg - Fellesanlegg	0	3	0	0
(Energiøkonomisering)	0	0	0	0
Avfallshåndtering	1	1	0	0
Uteområdet	0	2	0	0
Næringsareal	0	0	0	0

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

SAMMENDRAG

Hegdehaugsveien 2



BESØKSDATO: 11.01.2023
BYGGEÅR: 1890
REHABILITERT:
BYGNINGSTYPE: Bygård/bakgård
HOVEDKONSTRUKSJON: Teglstein pusset og malt.
SNØDEKT: Ja
TEMPERATUR: 2

INSPEKSJONEN VISER FØLGENDE PROSENTER - SETT UT FRA ALLE UNDERSØKTE SJEKKPUNKTER

57 % Tiltak ikke nødvendig
40 % Aktsomhet som kan kreve tiltak
3 % Tiltak nødvendig
0 % Ikke tilgjengelig for inspeksjon

Hovedelement	Status	Sjekkpunkt	Side i rapport
Utvendig - Drenering og utvendig terreng			12
	!	Alder og brukstid. Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur. Overvann / Vann fra yttertak og bortledning.	
Utvendig - Grunnmur			12
	!	Grunnmurens tilstand. Overflateslitasje.	
Utvendig - Ytterveggkonstruksjon over kjeller			12
	!	Avskalling/frostskader. Energiøkonomisering.	
Utvendig - Terrasser - med isolerte rom under			13
	!	Konstruksjonens robusthet mht.risiko for fuktskader. Tettesjikt/membraner. Overflatebehandling.	
	–	Høydeforskjell dører og utv. gulv. Vannstand /terskelhøyde for vann kan trenge inn. .	
Utvendig - Inngangsparti			13
	!	Overflatebehandling.	
Utvendig - Vinduer - fasade			13
	!	Overflater / overflatebehandling. Lydgjennomgang.	
Utvendig - Takvinduer / overlysvinduer			14
	!	Tilgjengelighet.	
Utvendig - Dører			14
	!	Hovedinngangsdør.	
Utvendig - Takkonstruksjon			14
	!	Ventilering av konstruksjonen. Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon.	
Utvendig - Takrenner og nedløp			14

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

	!	Tilgjengelighet.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Inngang - korridor/gang			15
	!	Oppslagstavler.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Etasjeskillere			15
	!	Skjevheter.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Kjeller/underetg.			15
	!	Vegger - synlig primærkonstruksjon. Himling. Fukt.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Bod (-er)			16
	!	Gulv.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Loft			16
	!	Ombygd til annet formål. Vinduer.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Brannsikkerhet			17
	!	Skilting av rømningsveier..	
	–	Brannslukkerapparater. Oppslag branninstruks og evakueringsplan HMS.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)			17
	!	Rørmateriale. Service avtale med rørlegger.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)			17
	!	Rørmateriale. Tilbakeslag fra hovedavløp (kloakk). Foreligger inspeksjonsrapport av avløpsrør / service/rutinemessig spyling.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner			17
	!	Rørmateriale. Reduksjonsventiler/Tilbakeslagsventiler/Vannmåler etc. . Lekkasjesikring. Service avtale med rørlegger.	
	–	Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner			18
	!	Rørmateriale. Tilgjengelige stakeluker. Lufteledning. Serviceavtale med rørlegger.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Elanlegg - Fellesanlegg			18
	!	Tilkomst og serviceavtale. Strømtavle/sikringsskap. Termografering.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Avfallshåndtering			19
	!	Plassering / brannfare.	
Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D - Uteområdet			19
	!	Trapper og ramper. Skadedyr.	

+ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak – Anbefales å utbedre så raskt som mulig × Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

INSPEKSJONSDETALJER

Hegdehaugsveien 2

Utvendig

Drenering og utvendig terreng (Årstall 1890)

Bygningsmassen står på tilnærmet flatt terreng.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Risikoutsatt område	
!	Alder og brukstid	Dagens drenering er antatt fra byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet forringes over tid. Dette kan påvirke byggets kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakte tilstand.
!	Utvendig terreng, ink fuktsikring av grunnmur	Terrengoverflate av lite vannforsinkende art. Asfalt o.lign.
!	Overvann / Vann fra yttertak og bortledning	Takvann har kun utkast og er ikke lagt i lukket avløpssystem.

Grunnmur

Byggets grunnmur består av betong/teglstein og naturstein.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Ventiler i grunnmur	
!	Grunnmurens tilstand	Det registreres mindre riss/sprekker på vegg som kan tyde på setninger eller jordtrykk.
!	Overflateslitasje	Det er stedvis slitasje på overflater.

Ytterveggkonstruksjon over kjeller

Byggene har yttervegger i pusset og malt - murverk / tegl

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Karbonatiseringsskader-/skadesymptomer, Mørtelfuger, Fugeløsninger ved elementer, Setningsskader/symptomer	
!	Avskalling/frostskader	Det er puss avskallingsskader og skader på teglstein på yttevegg. Foruten faren for at avskallingsmaterialet kan føre til personskade når materialer faller ned øker risikoen for vann inn i veggen og ytterligere eskalering av skader. Tiltak anbefales.
!	Energiøkonomisering	Byggeåret tilsier at isolasjonstykkelsen er energikrevende i forhold til dages isolasjonskrav.

+ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak – Anbefales å utbedre så raskt som mulig × Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Terrasser - med isolerte rom under (Årstall ukjent.)

Felles takterrasse. Denne er bygget i trekonstruksjon rett på yttertaks tekkingen.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilgjengelighet, Overflater, Sopp- råteskader og skadesymptomer i konstruksjonsvirke , Korrosjon, Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner/materialer, Innfesting, Rekkverk, Avrenning / fall / overløpmulighet / sluk, Statikk	
	Konstruksjonens robusthet mht.risiko for fuktskader	Trevike liggende rett på taktekkingen er noe mer utsatt for fukt/råteskader.
	Tettesjikt/membraner	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden på tettesjiktet er derfor valgt på grunnlag av ukjent aldereren og erfaringsmessig estimert anbefalt brukstid.
	Overflatebehandling	Rekkverk er ikke behandlet.
	Høydeforskjell dører og utv. gulv. Vannstand /terskelhøyde for vann kan trenge inn.	Terskelhøyden inn til trapperommet er for lav i forhold til utvendig dekke. Høy risiko for vanninntrenging.

Papp på takterrassen.



Dør til trapperom.



Inngangsparti

Broovergang til felles et inngangsparti og overbygget inngangsparti.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Konstruksjonsmessig besyttelse over inngangsdør, Innfesting, ink. søyler o.lign., Råteskader	
	Overflatebehandling	Middels slitasjegrad på overflatebehandlingen.

Vinduer - fasade (Årstall Ukjent.)

Karmer og rammer i treverk.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilgjengelighet, Innsettingsdetaljer / beslagsløsninger/fugeløsninger, Tilrettelagt for enkel rengjøring	
	Overflater / overflatebehandling	Middels slitasjegrad på overflatebehandlingen.
	Lydgjennomgang	Ukjent klassifisering på vinduene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Vindu i bakgården.



Takvinduer / overlysvinduer

Ukjent om det er vindu med Teknisk Godkjenning.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Tilgjengelighet	Ikke inspisert pga manglende tilgjengelighet.

Dører

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Boddører, Stålører	
	Hovedinngangsdør	Usikkerhet mht. om den er tilstrekkelig lyd/brannsertifisert.

Takkonstruksjon

Delutbedringer/ reperasjoner utført i Ukjent. Saltak i trekonstruksjon tekket med betontakstein og noe med takpapp.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilkomst, Isdannelse, Takutstikk, Statikk	
	Ventilering av konstruksjonen	Ikke mulig å angi med sikkerhet hvilken type konstruksjon det er i forhold til om den er eller skal være ventilert eller ikke. Anbefales undersøkt nærmere.
	Bruksendring fra opprinnelig konstruksjon	Det er foretatt bruksendring fra opprinnelig bygget konstruksjon og tiltenkt funksjonalitet. Det er ikke kjent hvordan ventilasjon, islolering, statikk og andre viktige detaljer er løst og ivaretatt. Synlige skader ble ikke observert. Anbefales undersøkt hvordan konstruksjonen er bygd opp og med korrekt type materialer til funksjonen.

Takrenner og nedløp

Plastbelagt stål og galvaniserte takrenner og taknedløp.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Nedløp	
	Tilgjengelighet	Takrenner ble ikke vurdert pga utilgjengelighet.

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Oppgang Hegdehaugsveien 2, Pilestredet 41 C og D

Inngang - korridor/gang

Gulvflater med gulvbelegg. Veggflater og himlingsflater i malt utførsel i 2Gulvflater med fliser. Veggflater oghimlingsflater i malt utførsel i 41C. Oppang D er ikke inspisert, da det ikke var tilgang til denne.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Brannmelder, Postkasser , Belysning , Gulv , Vegger , Himling	
!	Oppslagstavler	Det et ikke montert oppslagstavler.

I oppgang Pilestrede 41



Etasjeskillere

Konstruksjonen er trebjelkelag.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Brannsikkerhet	
!	Skjevheter	Det er stedvis moderate skjevheter i forhold til byggeår og materialtype.

Kjeller/underetg.

Kjelleretasje er stedvis under bakkenivå Det er kun kjeller i Pilestredet 41D som ble inspisert, det var ikke tilgang til andre kjelleretasjene

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilgjengelighet, Gulv - synlig primærkonstruksjon (betong) , Sopp og råte , Skadedyr , Ventilasjon , Hensatte gjenstander / ryddighet , Branntetting	
!	Vegger - synlig primærkonstruksjon	Riss obeservert. Ytterligere undersøkelser anbefales.
!	Himling	Rustskader på bærende stålbjelker i bjelkelaget mot 1.etg. Tiltak anbefales innen rimelig tid.
!	Fukt	Det er symptomer på utilsiktet fukt i kjeller både i gulv og vegger. Denne fukten kan skyldes et kapilærtoppsug fra grunn. Ytterligere undersøkelser anbefalles.

+ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ✕ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Rustskader.



Riss I kjellervegger.



Riss I kjellervegger.



Fuktmerker i vegg.



Bod (-er)

Boder med rammer av tre samt netting. Kun Pilestredet 41 D

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Ventilasjon, Ryddig, lagring og organisering , Vegger , Himling	
!	Gulv	Noe slitasjegrad på overfater.

Boder i kjeller.



Trapper- / trapperom

Tre i trappekonstruksjonen og trapperom i betong.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
+	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Belysning, Vinduer , Trapp/rekkverk , Gulv , Vegger , Himling	

Loft

Opprinnelig råloft er bruksendret til rom for varig opphold. Det er ukjent tidspunkt for når bruksendring ble foretatt.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Ombygd til annet formål	Når bruksendring fra råloft til rom for varig opphold er foretatt settes det store krav til utførelsen for at fuktskader skal unngås. Erfaringsmessig har slike bruksendringer forholdsvis høy skaderisiko. Anbefales å holde ekstra tilsyn. Av denne grunn er TG 2 benyttet. Det bemerkes forøvrig at det ikke ble sett tegn til skader.
!	Vinduer	Ikke adkomst til takvinduer

+ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ✕ Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

Skadedyr

Det er tidligere, påvist rotte aktivitet i bakgården.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

Brannsikkerhet

For det tilfelle styret ikke kjenner til om slukkeutstyr og røykvarsler er ivaretatt i leilighetene oppfordres styret til å undersøke, jf. HMS skjema. Røykluker i rømningsveier er ikke undersøkt, oppfordrer styret til å undersøke.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Rømningsveier / hensatte gjenstander, HMS, inkl. årlige brannøvelser mv. , Brannvarsling , Røykvarslere , Brannseksjonering , Oppbevaring av brannfarlige vesker	
	Skilting av rømningsveier.	Stedvis mangelfull skilting av rømningsveier. Forskriftsmessig skilting må etableres.
	Brannslukkerapparater	Enkelte gamle brannslukkingsapparat, forskriftsmessig slokkingsutstyr må etableres. Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!
	Oppslag brannvinstruks og evakueringsplan HMS	Oppslag Branninstruks og evakueringsplan HMS ikke etablert.
	HMS, inkl. årlige brannøvelser mv.	Henviser til eget vedlegg - HMS egenerklæring!
	Brannseksjonering	Brannseksjonering er ikke vurdert pga. manglende tilkomst. Ytterligere undersølelser anbefalles.

Vannrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

Rørene er av ukjent materiale.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilkobling til hovedvannsledning, status for ventiler, Frostsikring av utvendig vannrør	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.
	Service avtale med rørlegger	Det er ukjent om det er service avtale med rørleggerfirma.

Avløpsrør utvendig (fra husvegg til kommunal kum)

Rørene er av ukjent materiale.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Tilkobling til hovedavløp, Stakemulighet i kum	
	Rørmateriale	Det ble på befaringen ikke observert synlige svekkelser. Tilstandsgraden er valgt på grunn av aldereren.
	Tilbakeslag fra hovedavløp (kloakk)	Det er ukjent om det er montert tilbakeslagsventil som reduserer risiko for tilbakeslag.
	Foreligger inspeksjonsrapport av avløpsrør / service/rutinemessig spyling	Det er ukjent om det foreligger inspeksjonsrapport fra rørlegger.

Vannrør innvendig og tilhørende installasjoner

Det er ikke gjennomført kontroll av vannrørinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Klamring, isolering og merking av rør, Branntetting av rørgjennomføringer mellom brannceller	

Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

	Rørmateriale	Innvendige vannrør av galvanisert stål har anbefalt brukstid på 20 år, og anbefalt brukstid vurderes å være passert. Innvendige vannrør av kobber har anbefalt brukstid på 30 til 50 år, og anbefalt brukstid vurderes å være passert.
	Reduksjonsventiler/Tilbakeslagsventiler/Vannmåler etc.	Reduksjonsventiler/Tilbakeslagsventiler/Vannmålere er ikke tilgjengelig og merket. Funksjonsdyktigheten er ikke vurdert.
	Lekkasjesikring	Dersom det ikke er lekkasjesikring i leiligheter anbefales det montert. Styret bør kartlegge alder/tilstand på varmtvannsberedere i den enkelte bolig, samt lage en plan for utskiftning. Forventet gjennomsnittlig levetid for en varmtvannsbereder er ca 25 år. Ved utskiftning må lekkasjesikkerheten ivaretas.
	Service avtale med rørlegger	Det er ikke service avtale med rørleggerfirma.
	Innvendig hovedavstengning / lokale stengeventiler	Stengeventiler er ikke tilgjengelig og merket. Funksjonsdyktigheten er ikke undersøkt.

Avløpsrør innvendig og tilhørende installasjoner

Styret bør informere beboerne om at alle sluk i boligen bør renses minst to ganger i året for å skape god avrenning og forhindre vannskade. Det er ikke gjennomført kontroll av avløpsinstallasjoner i boliger/fellesareal. "Vannsjekken" anbefales gjennomført.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Avløpsrørenes plassering, Visuelle tegn på lekkasje	
	Rørmateriale	Rørene er av ukjent materiale. Noe nyere stålrør er synlige
	Tilgjengelige stakeluker	Stakeluker kunne ikke observeres.
	Lufteledning	Lufteledning ble ikke observert ført over tak. Da det ikke er adkomst til loft.
	Serviceavtale med rørlegger	Det er ikke service avtale med rørleggerfirma.

Elanlegg - Fellesanlegg

Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg i vegger og i tak samt delvis åpent anlegg med kabel. Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavle i kjeller, og opp til respektive underfordelingsskap til leilighetene.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
	Tilkomst og serviceavtale	Det er uvisst om det skjer rutinemessig elkontroll hvert 5. år av autorisert foretak/inspektør.
	Strømtavle/sikringsskap	Strømtavle/sikringsskap er ikke låst.
	Termografering	Det gjennomføres ikke termografering av el-anleggets fellesarealer.

Sikringsskap i kjeller.



Tiltak ikke nødvendig | Aktsomhet som kan kreve tiltak | Anbefales å utbedre så raskt som mulig | Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

(Energiøkonomisering)

Bygningsmassen er vurdert til å ha en isolasjonsverdi som ikke tilfredsstiller dagens krav. Det anbefales å kontakte en energirådgiver.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

Avfallshåndtering

Borettslaget bruker pr. i dag avfallskontainere plassert rundt på området. Av estetiske og hygieniske hensyn bør styret vurdere nedgravde avfallsbeholdere. Dette blir mer og mer utbredt for boligselskaper og det finnes et stort sortiment på markedetStyret bør sette seg inn i sikkerhetsforskriftene vedrørende brannfarlig avfall, og påse at disse blir ivaretatt ved avfallshåndtering.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
✚	Følgende hovedsjekkpunkter er vurdert, og avvik ikke funnet Bygget, inkl. renhold/ryddighet	
!	Plassering / brannfare	Plasseringen er nært inntil boligbygg. Oppfyller ikke krav i sikkerhetsforskrift. Tiltak anbefales, avstand må økes til minimum 5 meter.

Søppledunker ute.



Søppledunker i eget søppplerom.



Uteområdet

Styret må påse at brannvesenet til en hver tid har tilgang til bygningene med sine utrykningskjøretøy. Hindringer i veien vil kunne være store steiner plassert for å unngå at biler kjører på plenen, parkerte biler, mangelfull snømåking/strøing osv.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER
!	Trapper og ramper	Moderat slitasjegrad.
!	Skadedyr	Tegn etter skadedyrakivitet påvist i bakgården.

Bakgården.



Næringsareal

Næringsarealene er ikke vurdert.

TILSTAND	SJEKKPUNKT	KOMMENTARER

✚ Tiltak ikke nødvendig ! Aktsomhet som kan kreve tiltak ● Anbefales å utbedre så raskt som mulig ● Ikke tilgjengelig for inspeksjon

←Innholdsfortegnelse

HMS EGENERKLÆRING

SAMEIET HEGDEHAUGSVN 2

1.0 Brann, forebygging, varsling og slukning

Er styret kjent med boligselskapets brannstrategi plan?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at styret ikke er kjent med brannstrategiplanen.	
Har boligselskapet brannvernleder	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det ikke er brannvernleder for selskapet.	
Er det utarbeidet branninstruks?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at branninstruks ikke er utarbeidet.	
Er det utarbeidet en orienteringsplan?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at orienteringsplan ikke er utarbeidet.	
Er det utarbeidet er evakueringsplan?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at evakueringsplan ikke er utarbeidet.	
Gjennomføres det regelmessig brannøvelse?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det ikke gjennomføres regelmessige brannøvelser.	
Har boligselskapet seriekoplet brannvarslingsanlegg?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er seriekoplet brannvarslingsanlegg.	
Er brannvarslingsanlegget koplet til nødetaten?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at brannvarslingsanlegg ikke er koplet til nødetat.	
Blir brannvarslingsanlegget kontrollert, i så fall av hvem og hvor ofte?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er noe usikert vedrørende kontroll av brannvarslingsanlegg. Ytterligere undersøkelser anbefalles sik at utstyret kontrolleres og en rapport skrivers.	
Gjennomføres kontroll av røykluker (der det er installert)?	**Ja**
Røykluker er ikke etablert - finnes ikke.	
Har boligselskapet sprinkelanlegg, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Ja**
Det er ikke sprinkleranlegg.	
Har leilighetene husbrannslange?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er husbrannslanger i enkelte leiligheter.	
Har leilighetene røykvarslere?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er sikker kunnskap om at leilighetene har røykvarslere. Leiligheter er inspisert eller det er på annen måte foretatt verifisering (returnert egenmeldingsskjema hva dette angår.	
Har leilighetene annet slukkeutstyr, i så fall hvem kontrollerer og hvor ofte?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er sikker kunnskap om at leilighetene har brannslukkere. Leiligheter er inspisert eller det er på annen måte foretatt verifisering (returnert egenmeldingsskjema) hva dette angår. Det er ikke kunnskap om det foretas 3. partskontroll av slukkere i leilighetene.	

←Innholdsfortegnelse

2.0 Elektrisk anlegg

Gjennomføres termofotografering av felles anlegget, og i så fall av hvem og hvor ofte?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det ikke er sikker kunnskap om termografering av el-anleggets fellesarealer er utført eller ikke.	
Er det gjennomført el-kontroll i leilighetene, og i så fall av hvem og når?	**Ja**
Representant fra eier opplyser at det er utført el-kontroll i leiligheter. Det ble utført i 2018. Opplysningen er ikke kvalitetssikret av undertegnede.	

3.0 Skadedyr

Har boligselskapet vært eksponert for skadedyr?	**Ja**
Det er tidligere påvist rotte aktivitet i bakgården. Det ble gjort tiltak.	
Er det i så fall gjort tiltak – og av hvem?	**Ja**
Det er ukjent hvilket firma som stod bak bekjempelsen av aktiviteten.	

4.0 Gass

Om boligselskapet har gasspeiser, gjennomføres kontroll av disse, og i så fall hvor ofte og av hvem?	**Ja**
Representant for eier opplyser at det ikke finnes gasspeiser el. lign.	

5.0 Heis

Om boligselskapet har heis, gjennomføres kontroll av disse, og i så fall hvor ofte og av hvem?	**Ja**
Det er ikke heis i bygget.	

6.0 Tak og takrenner

Er det rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner, og i så fall hvor ofte og av hvem utføres dette?	**Ja**
Representant for eier opplyser at det er rutiner for kontroll og inspeksjon av tak og takrenner. Arbeidet utføres av Vaktmesterkompaniet ved behov.	
Er det rutiner for fjerning av is og snø fra tak og balkonger, og hvem utfører dette?	**Ja**
Representant for eier opplyser at det er rutiner for å fjerne is og snø fra tak og balkonger. Arbeidet utføres av Vaktmesterkompaniet ved behov.	

7.0 Vann og avløp

Har leilighetene varmtvannsberedere, og i så fall hvor ofte og hvem kontrollerer dette?	**Ja**
Representant for eier opplyser at leilighetene har egne VVB i sitt areal. Det er usikkert om disse er kontrollert.	
Gjennomføres periodisk kontroll av vann og avløp, og i så fall hvem kontrollerer dette?	**Ja**
Representant for eier opplyser at det ikke er periodisk kontroll av vann og avløp.	
Er styret kjent med hvor hovedstoppekran/kranene til boligselskapet befinner seg?	**Ja**
Det er ikke kunnskap om hvor hovedstoppekraner er. Det er kun representant fra Vaktmesterkompaniet som vet.	

←Innholdsfortegnelse

8.0 Annet

Gjennomføres vernerunde, i så fall hvor ofte og av hvem?	**Ja**
Eiers representant opplyser at det gjennomføres vernerunder.	
Har boligselskapet rutiner og system for gjennomføring av beboernes egenkontroll?	**Ja**
Eiers representant opplyser at det er ukjent om det finnes system og rutiner for gjennomføring av beboernes egenkontroll.	
Gjennomføres regulær kontroll og visuell befaring av bygningsmassen (fellesområder og infrastruktur)?	**Ja**
Eiers representant opplyser at det er system og rutiner for gjennomføring av beboernes egenkontroll. Arbeidet utføres av Vaktmesterkompaniet.	

Oslo

S-4283

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser med forenklet saksbehandling for gnr. 209 bnr. 66. Hegdehaugsveien 2.

Vedtaksdato: 18.12.2006
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200501338
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200501338

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR: HEGDEHAUGSVEIEN 2. Gnr.209 nr.66

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket PSK-200501338 og datert Plan- og bygningsetaten 20.11.2006.

§ 2. Formål
Området reguleres til: Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, bevertning)

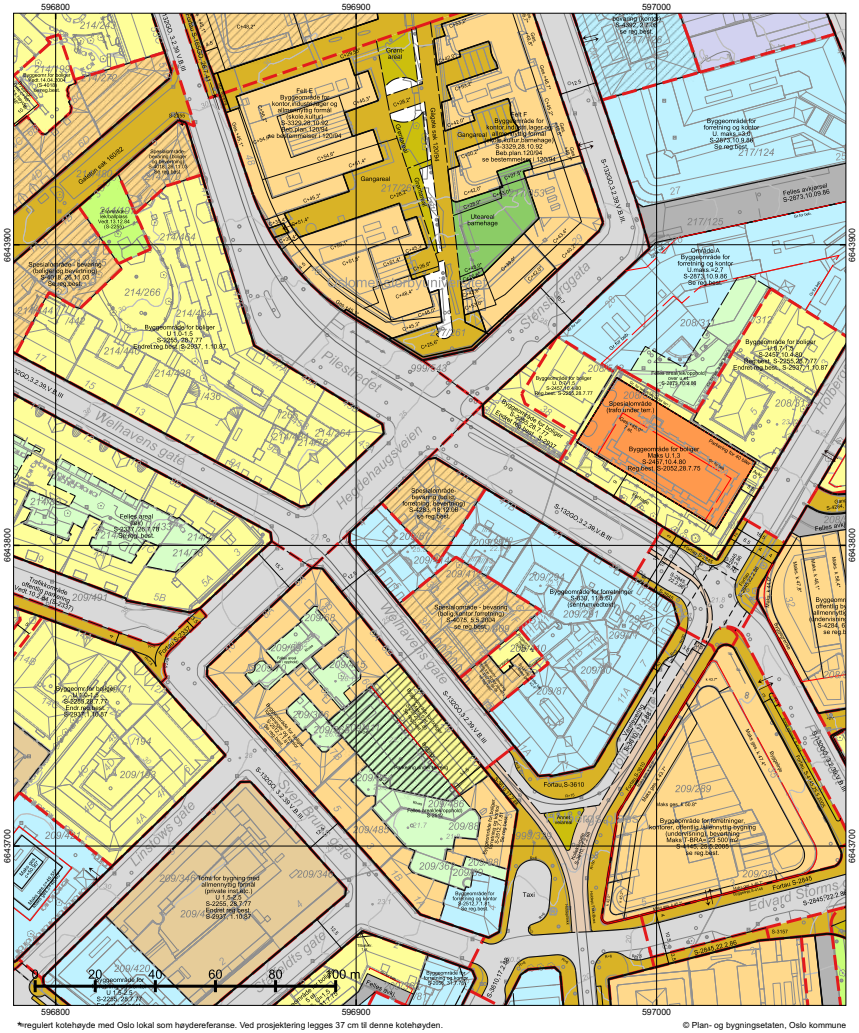
§ 3. Spesialområde - bevaring (bolig, forretning, bevertning)
Det tillates forretning og bevertning i 1. etasje og i underetasje mot gate. Uteareal tillates ikke benyttet til lagring for næringsvirksomheten.

Eksisterende bebyggelse tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved rehabilitering og/eller reparasjon av eksisterende bygning skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak.

§ 4. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i M 1:200. Planen skal vise uteareal med forslag til belegg, beplantning, belysning, sykkelparkering m.m. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealet skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 5. Parkering
Det tillates ikke bilparkering på eiendommen. Det skal opprettes sykkelparkeringsplasser på eiendommen.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.12.2024
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 326068/ 86503031
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP
Adresse: PILESTREDET 41D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/66

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

↑ Inn-/utkjøring

- 662 - Spesialområde bevaring kontor
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bebyggelse som inngår i planen
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.12.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 326068/86503031
Deres ref.: 40865/ TGK@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

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

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

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

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0533/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Pilestredet 41D (L203, A4) 0166 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no