NORDVIK

# Hekkveien 10C

2 soverom | 73 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Hekkveien 10C

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 23 | Om boligen |
| 35 | Vedlegg |
| 53 | Nabolagsprofil |
| 54 | Egenerklæringsskjema |
| 59 | Andre vedlegg |
| 113 | Kontaktinfo |
| 116 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 119 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 120 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 10.02.2026

# Nøkkelinformasjon



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

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **6 780 000,-** |
| Omkostninger | **172 000,-** |
| Totalpris | **6 997 735,-** |
| Fellesgjeld | **45 735,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **4 425,-** |
| BRA-i | **73 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **1997** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til en attraktiv og romslig 3-roms front- og endeleilighet, fint beliggende i byggets 2. etasje med heisadkomst. Leiligheten har en gjennomtenkt og åpen planløsning som gir svært gode møbleringsmuligheter og rikelig med naturlig lys fra flere himmelretninger.

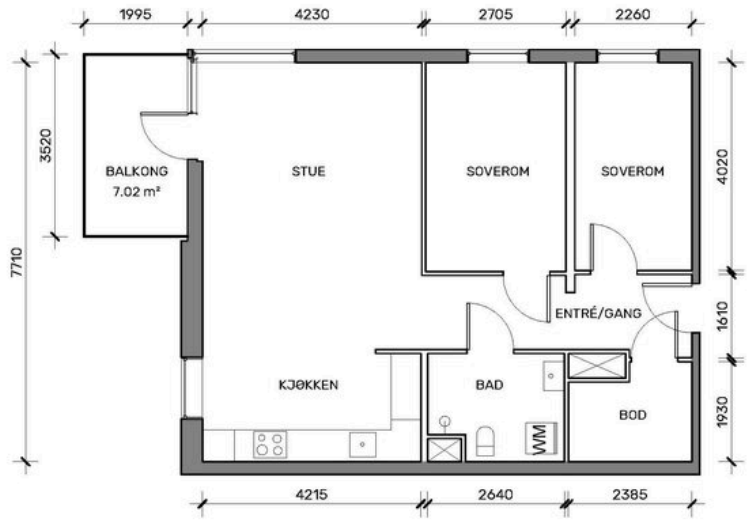
Her bor du stille og usjenert i grønne og barnevennlige omgivelser, samtidig som du har kort vei til både Carl Berner og Hasle - med et bredt utvalg av butikker, kaféer og gode kollektivforbindelser rett i nærheten.

Fremtredende kvaliteter:

- Hjørneleilighet
- Garasjeplass med elbillader
- Sydvestvendt balkong på 7 m²
- Kjøkken fra 2025
- Moderne og funksjonell planløsning
- Romslig kjellerbod på ca. 5 kvm
- Kort vei til Carl Berner, Grünerløkka, Tøyen m.m
- T-bane, buss og flybuss rett i nærheten

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 78.1 kvm







Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 2 | Q126021343 | 1 : 100 | Hekkveien 10c |

| Tegnet av: | Kontrollert | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| VU | FND | A3 | 04.02.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

































# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
21-0012/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Hekkveien 10C, 0571 OSLO
Gnr 126, bnr 13, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selger**
Elin Marit Døving

**Kjøpesum og omkostninger**
6 780 000,- (Prisantydning)
45 735,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 825 735,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
170 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
172 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 000,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 997 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 010 735,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
1997

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 73 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Entré, bod, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

**Innhold**
Boligen inneholder: Stue, balkong, kjøkken, to soverom, entre, bad og innvendig bod.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på 5,1 kvm og en garasjeplass.

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

**Standard**
Stue:
Stuen oppleves som svært romslig og innbydende, med god plass til både sofagruppe med tilhørende møblement og spisebord som egner seg godt for middagsselskaper. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til en koselig balkong som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Stuen er malt i lyse og moderne fargetoner, og har en åpen løsning mot kjøkkenet som gir en luftig og sosial atmosfære.

Kjøkken:

Kjøkkenet er et moderne Epoq-kjøkken fra 2025 med stilrene, glatte fronter og takhøye overskap som gir rikelig med oppbevaringsplass. Laminert benkeplate med nedfelt vaskekum gir en praktisk og lettstelt arbeidsflate. Det er belysning over benkeplaten som sørger for gode arbeidsforhold. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin samt kjøle- og fryseskap. Ventilator er plassert over kokeplass.

Balkong:
Leiligheten har en romslig balkong på ca. 7 m² med god plass til sittegruppe og utemøbler. Balkongen gir en fin forlengelse av stuen og egner seg godt til morgenkaffen, rolige ettermiddager og hyggelige sommerkvelder. Skjermet beliggenhet gir en lun og behagelig uteplass.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er lyst og innbydende med gode vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Rommet har god plass til dobbeltseng og nattbord, samt praktisk garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass. Den rolige fargepaletten og gjennomtenkte planløsningen skaper en behagelig atmosfære for hvile og avslapning.

Soverom 2:
Soverom nummer to er et trivelig og funksjonelt rom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Også her er det gode lysforhold og plass til seng og nødvendig møblering. Rommet fremstår lyst og lett, med fleksible bruksmuligheter etter behov.

Bad:
Badet er delikat og funksjonelt med fliser på vegger og gulv, samt elektrisk gulvvarme som gir god komfort. Rommet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og mekanisk avtrekk sørger for godt inneklima.

Entré:
Entréen er lys og innbydende med et stort garderobeskap som gir rikelig med plass til yttertøy og sko. Gangen fungerer som et praktisk bindeledd mellom boligens rom og gir et ryddig og godt førsteinntrykk.

Bod:
Boden ved inngangspartiet er romslig og lett tilgjengelig, med gode oppbevaringsmuligheter. Det er god plass til en stor garderobeløsning og rommet egner seg godt til lagring av yttertøy, sportsutstyr eller annet man ønsker å ha lett tilgjengelig i hverdagen.

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

**Parkering**
Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk. personbil plassert i garasje seksjonert som seksjon 1.
Garasjeplassen som følger har EL-billader. Leie av plass er inkludert i fellesutgiftene til sameiet.

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

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**
2025:
- Skiftet parkettgulv på soverommene.
- Slipt og overflatebehandlet gulvet i stue/kjøkken.
- Fått montert nytt kjøkken.
- Skiftet håndtak på innerdørene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rett Elektro AS

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 05.04.2025

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er styret i sameiet som har stått for dette, kjenner ikke firmaet som har utført arbeidet.

**Bygningssakkyndig**
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1996.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Balkongdør: Balkongdør med 2-lags isolerglass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Teppelagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, tett rekkverksbrystning.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av betong.

TG2
Vinduer
Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Balkongdør
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. etasje - bad - Overflater vegger og himling
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

2. etasje - bad - Overflater Gulv
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

2. etasje - bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet mot kjøkken. Avviket ble målt til 55 mm. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TGIU
2. etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

**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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
E - gul
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovn
- Elektrisk gulvvarme på bad

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

**Informasjon om strømforbruk**
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 4 425,- pr. mnd.
Inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld, leie av garasje, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles byggforsikring og generelle driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Andre utgifter**
Utover det som innbetales i fellesutgifter til sameiet, må det påregnes kostnader for strøm, varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, innboforsikring m.m.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 704 995,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 819 979,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Boligsameiet Hekkveien 10, orgnr. 978706401

**Om sameiet**
Sameiet består av 52 seksjoner. Hekkveien 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978706401. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Informasjon hentet fra innkalling til årsmøte 2025:
- Årsrapport for 2024:
1) Utskifting av vinduer og balkonger:
Sameiet har i løpet av året gjennomført utskiftning av vinduer og balkongdører i flere boenheter. Det er planlagt en ny gjennomgang av vinduer og dører for å kartlegge både kortsiktige og langsiktige utbedringsbehov. Gjennomgangen skal utføres av fagperson.

2) Nye søppelskap utendørs:
I 2024 fikk sameiet nye, moderne søppelskap utendørs. Dette har gitt en vesentlig forbedring i

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

3) Etablering av sykkelparkering:
Det gamle søppelrommet har blitt pusset opp. Nytt lag med epoxy er lagt på gulvet og veggene er nymalt. Oppgraderingen har bidratt til at vi nå endelig kan etablere ny sykkelparkering for beboerne.

4) Heis:
Sameiet har også hatt utfordringer med heisen i løpet av fjoråret, noe som har ført til flere driftsstopp. Det har vært behov for relativt store investeringer i utbedring og vedlikehold, som har medført merkbare kostnader for sameiet. Etter utbedring ser det ut til av heisene har vært mer stabile.

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

Fremlagt på årsmøte 2025:
- Nytt låsesystem til Hekkveien 10 Sameie:
Med mobilnøkkel kan beboerne i sameie åpne fellesdører, garasjeport, dør til sykkelparkeringen og private leilighetsdører (fordrer kjøp av kompatibel lås) med en app (Unloc) på mobilen. OBOS digitale låssystem installeres som et supplement, og kan benyttes parallelt med Salto lås og nøkkel-løsning.

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

Styret skriver følgende pr. mail 11.02.2026:
"Vi har ikke noen større planer i sameiet, enn vanlig vedlikehold. Vi justerer felleskostnadene for KPI hvert år."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2015 - 2015 Vedlikehold garasjeanlegg. Rengjøring av garasjeanlegg og vedlikehold VVS. Avløpsrens blokk A,B,C
2014 - 2014 Nytt dørtelefonsystem, skiftet kjøre-port, forsterket ramme og sidedør, utbedret dreneringssystem. Utskifte av alle lysarmaturer og reparasjon av vannlekkasje (r) på terrasse i 5 etasje C og følgeskader i 4.etasje. Kontroll og rensing av tak og vannrenner alle blokker. Skiftet brannisolasjonsmatter i tak i garasjen og skiftet brannalarmsentral
2013 Maling av alle trappeløp, ganger, heis, branndører, søppelrom og kjøreport og garasjen
2012 Utbedring av vannlekkasjer i garasjetak
2011 Utvendig oppussing av alle fasadene
2010 Rensing av ventilasjonssystemene
2010 Reparasjon av fuktskader. Reparasjon av fuktskader på alle 3 bygninger
2010 Bytte av alle lede- og nødlysarmaturer
2008 Oppgradering av brannsikkerheten

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 45 735,-pr. 06.02.2026

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Laget har ikke sikringsordning.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207906786
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 1 939 405,00
Innfrielsesdato: 30.10.2036
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for seksjonen: 35 058,45
Kapitalkostnader for seksjonen: 384,69

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208376284
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 590 662,00
Innfrielsesdato: 30.06.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Restsaldo for seksjonen: 10 676,18
Kapitalkostnader for seksjonen: 71,70

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 14 837,- pr. 06.02.2026

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på 69 650,-
Budsjettert overskudd for 2024 var på 248 035,-

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr 667 000 ,-

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var 403 920,-

**Vedtekter og husordensregler**
- Til hver seksjon knytter det seg bruksrett til oppstillingsplass for 1 stk personbil, samt en bod
- Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

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

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 79358821

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 4 005 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

**Adkomst**
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Attraktiv beliggenhet i rolig og pen lunge midt mellom Løren, Frydenberg, Sinsen, Keyserløkka og Hasle, på en høyde over Carl Berners plass. Leiligheten ligger stille og tilbaketrukket fra det yrende byliv i områdene rundt, samtidig som det er bare ca. 5 minutters gange fra t-bane, buss og trikk, butikker, spisesteder og parker. Hekkveien er også en svært barnevennlig gate.

Stort utvalg i forretninger, restauranter, treningssentre (Fresh Fitness og SATS) og øvrige servicefasiliteter i umiddelbar nærhet. Carl Berner Torg er blitt et flott tilskudd til området. Her har blant annet Coop Mega, Kaffebrenneriet og en restaurant kommet. Det er også gangavstand til Grünerløkka og Torshov med sine mange tilbud innen mat og uteliv.

Carls på Carl Berner er områdets nye storstue. Den gamle verkstedhallen er forvandlet fra et lukket lager og verksted til et åpent «bydelshus» for innbyggere i Oslo. Bygget er omtrent 2800 kvm og Carls tilbyr noe for de fleste: sport, kultur, mat, drikke og arrangementer for både voksne og barn. Fordelt over en kafé & bar, restaurant, uteservering, vinbar, og to store arrangementsrom er den gamle fabrikken igjen fylt med liv og røre.

Kort vei til Løren, Hasle og Nydalen samt Storo Storsenter, Oslos største shoppingsenter. Mange fine turområder i bydelen med blant annet Ola Narr, Tøyen- og Kampen Park, Botanisk Hage og Torshovdalen med flotte grønne omgivelser og lekeapparater for de minste. Gangavstand til Tøyenbadet.

Meget sentral beliggenhet med kort vei til resten av Oslo med offentlig kommunikasjon fra Carl Berners plass, bare få minutter unna. Dette er et av byens beste knutepunkt for kollektivtransport hvor det går trikk, buss og t-bane som gir deg rask og enkel tilgang til hele byen, samt Oslo S og Gardermoen.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.01.2001 .

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og

bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger originale byggetegninger, disse stemmer med dagens planløsning og følger vedlagt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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:

301/126/13/42:
03.07.1896 - Dokumentnr: 900529 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

02.02.1917 - Dokumentnr: 912276 - Bestemmelse om

vannledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

31.01.1984 - Dokumentnr: 990750 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 126, BNR. 100
Overført fra: Knr:0301 Gnr:126 Bnr:13
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1996 - Dokumentnr: 67993 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 42
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 73/5565

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

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

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller

nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 158 650,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

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

**Megler**
Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

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

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

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

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

# Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hekkveien 10C, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 126, bnr. 13, snr. 42

**Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²**



**Befaringsdato:** 02.02.2026 **Rapportdato:** 13.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3123 **Referansenummer:** QC1469

**Foretak:** Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

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

## Takstkonsulent1 AS

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


**Rapportansvarlig**



Kenneth Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1997. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2005 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2025:
- Skiftet parkettgulv på soverommene.
- Slipt og overflatebehandlet gulvet i stue/kjøkken.
- Fått montert nytt kjøkken.
- Montert ny ventilator.
- Satt inn ny varmtvannsbereder.
- Skiftet håndtak på innerdørene.

Informasjon gitt av selger på befaringsdagen.

**Selveierleilighet - Byggeår: 1997**

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. Teppelagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, tett rekkverksbrystning.

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre, fasader med teglstein, plater og trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takformen, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

- Eier opplyser at det har blitt lagt ny parkett på soverommene og slipt gulvet i øvrige rom med parkett. Disse arbeidene ble gjort i 2025.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte prefabrikerte betongelementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Ventilator over kokeplass. Benkebereder i kjøkkenskap.

- Det registreres en dårlig tilpasset skapdør over ventilatoren. Skuffeseksjon for avfallshåndteringen sliper i skuffeseksjonen over.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

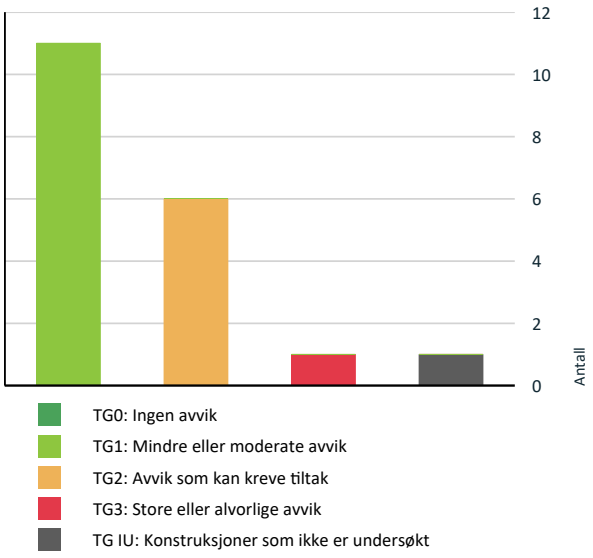
**Lovlighet** Gå til side

**Selveierleilighet**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**
1997

**Kommentar**

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1996.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

### TG 2 Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Det er vanskelig å si når strakstiltak vil være nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7 m². Teppelagt gulv. Rekkverk av stålkonstruksjoner, tett rekkverksbrystning.

# Tilstandsrapport

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1997. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre, fasader med teglstein, plater og trekledning. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takformen, tekket med takstein e.l. (ikke besiktiget).

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,39 m.

- Eier opplyser at det har blitt lagt ny parkett på soverommene og slipt gulvet i øvrige rom med parkett. Disse arbeidene ble gjort i 2025.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

**Vurdering av avvik:**
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet mot kjøkken. Avviket ble målt til 55 mm. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

### TG 1 Innvendige dører

Heltre innerdører med 3-speil.

- Det er skiftet dørhåndtak på innerdørene.

### Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### Generell

Himling med malte prefabrikerte betongelementer. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

### TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte prefabrikerte betongelementer. Vegger med fliser.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

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

- Eier opplyser ar Rørlegger Steinar Gjengedal i SVVS AS nye fuger mot gulvet i dusjsonen. Fjernet misfarging i fuger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

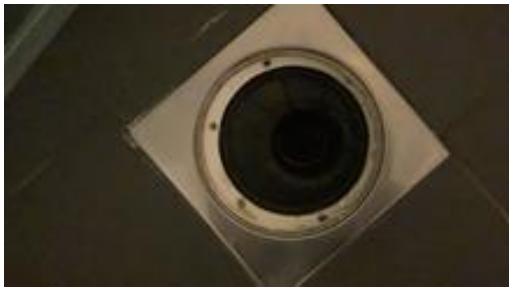
Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Belysning over benkeplaten. Takhøye overskap. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryseskap. Ventilator over kokeplass. Benkebereder i kjøkkenskap.

- Kjøkkeninnredningen ble montert ny i 2025.

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Montert ny ventilator i 2025

**Årstall:** 2025 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

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

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

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

#### TG 1 Avløpsrør

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

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Oso Flexi X press Fy 120 L, montert av SVVS AS.

## Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   **1997**

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?
   **Ja**

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?
   **Nei**

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?

# Tilstandsrapport

**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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.**

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

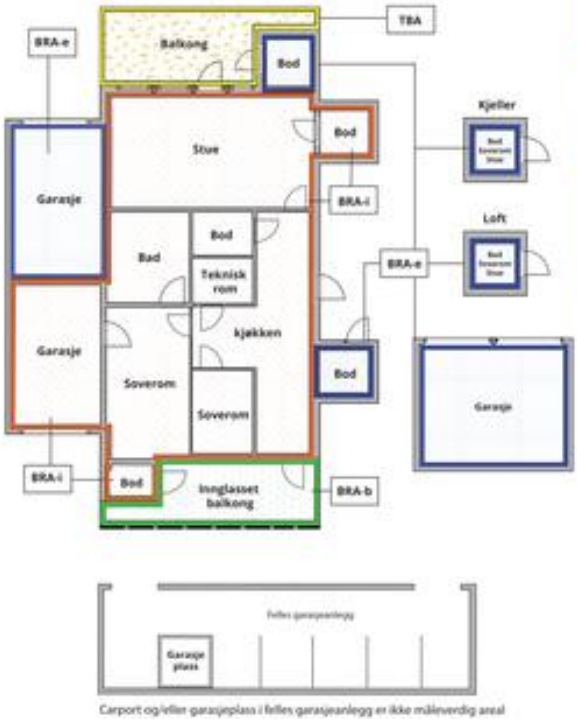
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 73 | | | 73 | 7 |
| **SUM** | **73** | | | | **7** |
| **SUM BRA** | **73** | | | | |

### Romfordeling

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

**Kommentar**

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Sjakter er markert med kryss. Innhukk i vindu/dør mot balkong er medtatt i BRA-i

- Leiligheten disponerer en bod i 1. etasje. på 5,1 m2 BRA-e.
- Leiligheten deponerer parkeringsplass nr. 3 i felles anlegg.

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

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 02.2.2026 | Kenneth Pettersen | Takstingeniør |
| | Elin Marit Døving | Kunde |
| | Floire Nathanael Daub | Arkitekt |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 126 | 13 | | 42 | 4005.8 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Hekkveien 10C, 0571 Oslo

**Hjemmelshaver**
Elin Marit Døving

**Boligselskap**
Hekkveien 10 Sameie

**Eierandel**
73 / 5565

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning, telefon 02333

**Organisasjonsnr**
978706401

**Felles formue**
Kr. 14 837 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 45 924 31.12.2025

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Forretningsførerinfo | 06.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 06.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 06.02.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| 3D-scan, Romly | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.02.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.




73,07 m² Internt bruksareal (**BRA-i**)

7,02 m² Åpent areal-terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

| Etasje: | Referanse: | Målestokk: | Adresse |
|---|---|---|---|
| 2 | Q126021343 | 1 : 100 | Hekkveien 10c |

| Tegnet av: | Kontrollert | Format: | Dato: | Oppdragsgiver: |
|---|---|---|---|---|
| VU | FND | A3 | 04.02.2026 | Takstkonsulent1 AS |

Romly
Verifisert areal.

# Hekkveien 10C

Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>589 elever, 30 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Hasle skole (1-7 kl.)**<br>757 elever, 35 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...**<br>160 elever, 12 klasser | 17 min<br>1.3 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>504 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.8 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 15 klasser | 12 min<br>1 km |
| **Hersleb videregående skole** | 20 min |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | 22 min<br>1.9 km |

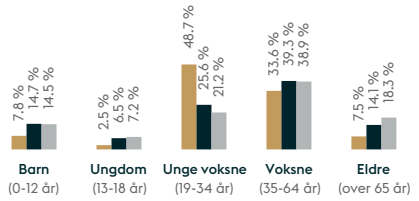
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Carl Berners plass T i Grensev...**<br>Linje 21, 28 | 5 min<br>0.4 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 5 | 5 min<br>0.4 km |
| **Carl Berners plass**<br>Linje 17 | 6 min<br>0.5 km |
| **Tøyen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | 14 min<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 9 min<br>3.2 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Støperiet barnehage (1-5 år)**<br>202 barn | 4 min<br>0.4 km |
| **Sophies Hage barnehage (0-5 år...**<br>84 barn | 7 min<br>0.5 km |
| **Ola Narr barnehage (1-5 år)**<br>67 barn | 6 min<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 80/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 70/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

## Sport

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

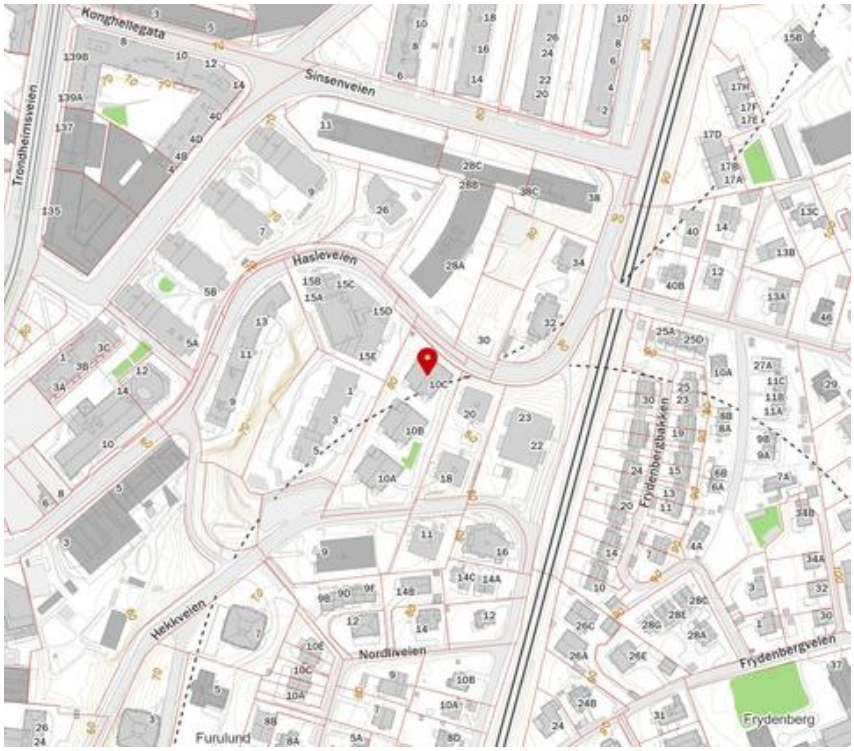
*«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Selgers egenerklæring

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

**Utfylt dato**
2. feb. 2026

**Oppdragsnummer**
21-0012/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hekkveien 10C, 0571 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Løren

**Selgere**
Elin Marit Døving

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
januar 2005

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 79358821
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rett Elektro AS

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 05.04.2025

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Det er styret i sameiet som har stått for dette, kjenner ikke firmaet som har utført arbeidet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 21-0012/26**




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Hekkveien 10C, 0571 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**10.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-257683** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**81185980** |
| Gårdsnummer<br>**126** | Bruksnummer<br>**13** |
| Seksjonsnummer<br>**42** | Bruksenhetsnummer<br>**H0202** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1997** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**73,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**73,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**5** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**211,18 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**211,18 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**15 416 kWh** |




# Hekkveien 10C, 0571 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Hekkveien 10C, 0571 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

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

Deres ref.: 21-0012/26 . Vår ref.: 5319-1-42 Dato: 06.02.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hekkveien 10 Sameie |
| Organisasjonsnr: | 978706401 |
| Seksjonseier: | Døving, Elin Marit |
| Medeier: | |
| Leilighetsnummer: | 42 |
| Adresse: | Hekkveien 10 C, 0571 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 42 |
| Gnr. | 126 |
| Bnr. | 13 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98207906786 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 1 939 405,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.10.2036 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208376284 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,80% |
| Restsaldo | 590 662,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.06.2054 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 425,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader | 4 425,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 644,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 387,- |
| Annen formue: | 14 837,- |
| Gjeld: | 45 924,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207906786 |
| Restsaldo: | 35 058,45 |
| Kapitalkostnader: | 384,69 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208376284 |
| Restsaldo: | 10 676,18 |
| Kapitalkostnader: | 71,70 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 45 734,63,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5319
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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

**Digital avstemning:**

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5319

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

**Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?**

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

**Annen informasjon - aktuelle lenker ifm saksfremstillingen om installasjon av låssystem**

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

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

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

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

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

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

3. Valg av protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Fastsettelse av honorarer

7. Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

8. husordensregler

9. Valg av tillitsvalgte

10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mats Granby er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som protokollvitner ble Jan Børge Tjäder foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskapet 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

---

Sak 7

## Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Saksfremstillingen fremkommer i sin helhet i eget vedlegg.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.

**Vedlegg**

2. Nytt nøkkelsystem.pdf

---

Sak 8

## husordensregler

**Forslag fremmet av:**
Cecilie Mellegaard

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

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

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

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

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Otto Cerullo

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

- Agathe Aase
- Jonas Rønning Sunde

---

Sak 10

## Valgkomité

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

### Roller og kandidater

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

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

---

# Årsrapport for Hekkveien 10 Sameie – 2024

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

**Utskiftning av vinduer og balkongdører**

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

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

**Nye søppelskap utendørs**

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

**Etablering av sykkelparkering**

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

**Heis – utfordringer og utbedringer**

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

**Planlagt elektronisk adgangskontroll**

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

**Oppsummering**

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

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

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

### Arbeidskapital

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

**Budsjett 2025**

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien 10

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hekkveien 10 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

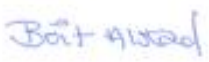
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 6. mai 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

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

Oslo, 30.04.2025
Styret i Boligsameiet Hekkveien 10

Trond Ketil Orset  Kari Helena Kvandal  Simon R Lombardi

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

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

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

**NOTE: 6**

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

**NOTE: 7**

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

**NOTE: 8**

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

**NOTE: 9**

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

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

| | |
|---|---|
| **SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER** | **-5 805** |

**NOTE: 13**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

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

# Nytt låssystem til Hekkveien 10 sameie

*Bakgrunn*

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

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

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

*Fordeler*

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

Fordeler med elektronisk adgangskontroll

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

**1. Økt sikkerhet**

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

**2. Bedre kontroll og fleksibilitet**

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

**3. Reduserer kostnader på sikt**

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

**4. Økt brukervennlighet**

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

**5. Forsikring**

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

**6. Fremtidssikring av bygget**

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

## Beskrivelse av systemet som foreslås installert i Hekkveien 10

*Foreslått leverandør er R.Bergersen sammen med Obos*

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

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

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

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

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

## Obos nøkkel (mobilnøkkel - app)

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

**Fordeler med mobilnøkkel**

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

## Parqio – installasjon på garasjeport

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

Les mer om Parqio her

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

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

## Mobilnøkkel på privatdør (opsjon for beboer)

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

Mobilnøkkel på privatdører | OBOS

OBOS Nøkkel - R Bergersen

## Kostnader og finansiering

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

*Engangskostnader*

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

*Løpende kostnader for sameiet*

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

## Styrets tilrådning

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 28.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

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

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

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

## 3. Valg av protokollvitne

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

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

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

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

## 7. Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

Saksfremstillingen fremkommer i sin helhet i eget vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

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

## 8. husordensregler

Fremmet av: Cecilie Mellegaard

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

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

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

## 9. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Otto Cerullo (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Otto Cerullo

**Styremedlem (2 år)**

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

Følgende stilte til valg:
Jonas Rønning Sunde
Agathe Aase

## 10. Valgkomité

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

# HUSORDENSREGLER

**FOR SAMEIET HEKKVEIEN 10**
**Org. Nr. 978 706 401**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Husdyr må føres i bånd på anlegget.

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

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

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

**V E D T E K T E R**

**for**

Hekkveien 10 Sameie, org. nr. 978 706 401

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

## 1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

**4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

**4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

**10-3 Forsikring**

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

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

## 11 Diverse opplysninger

**11-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

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

Dato: 15 JAN. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199500998-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:

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

## Ferdigattest

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

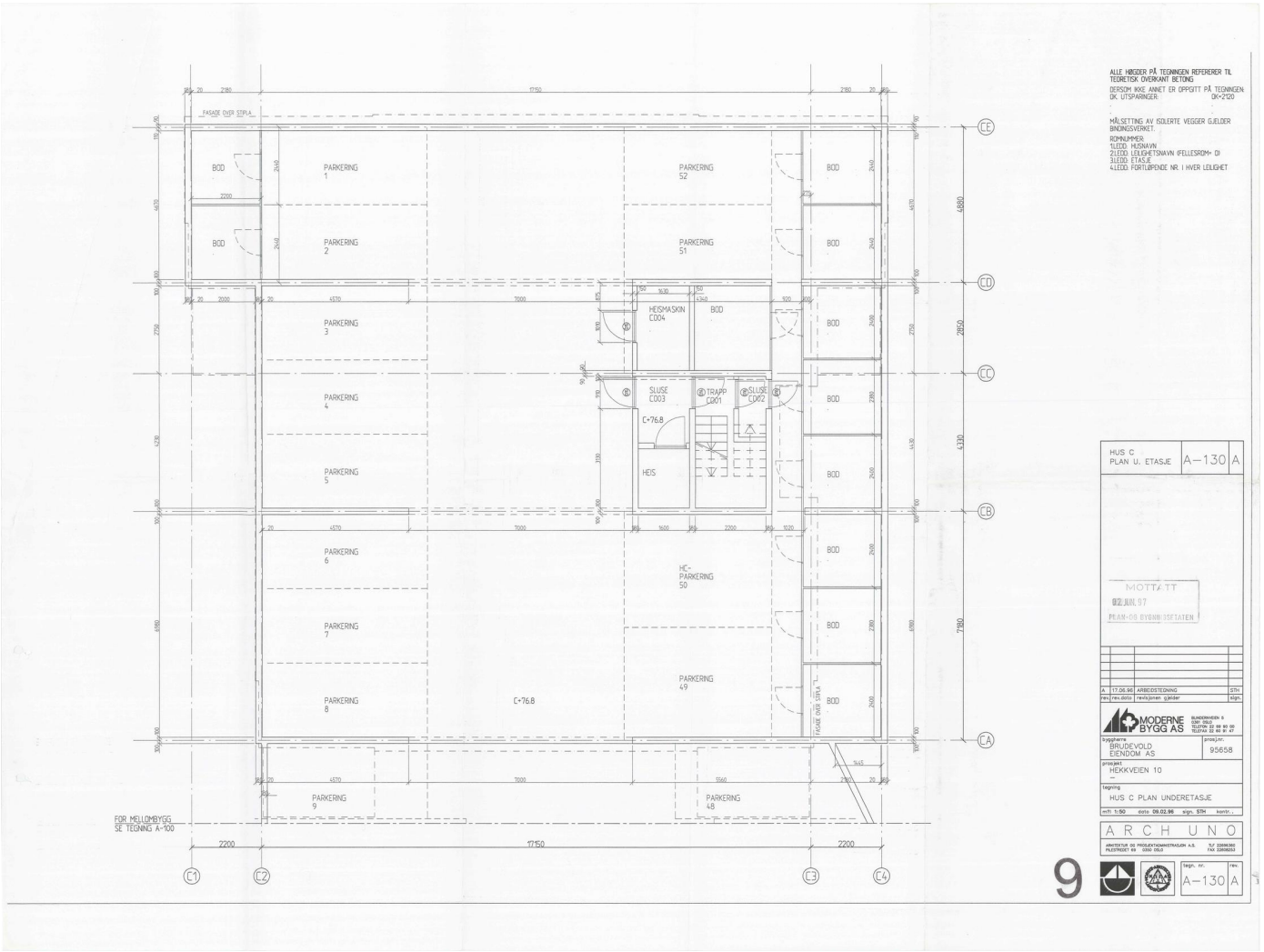
Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

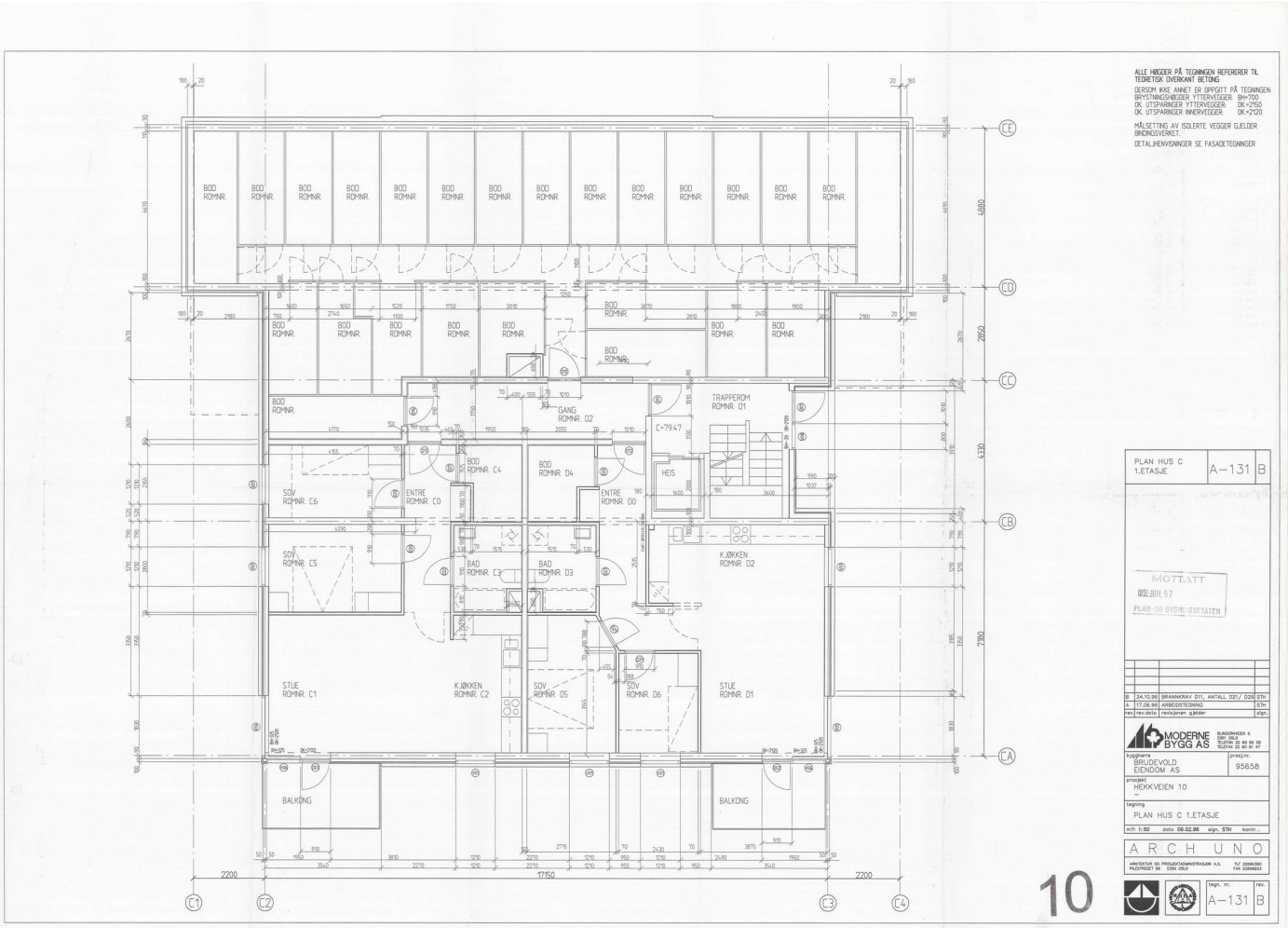
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

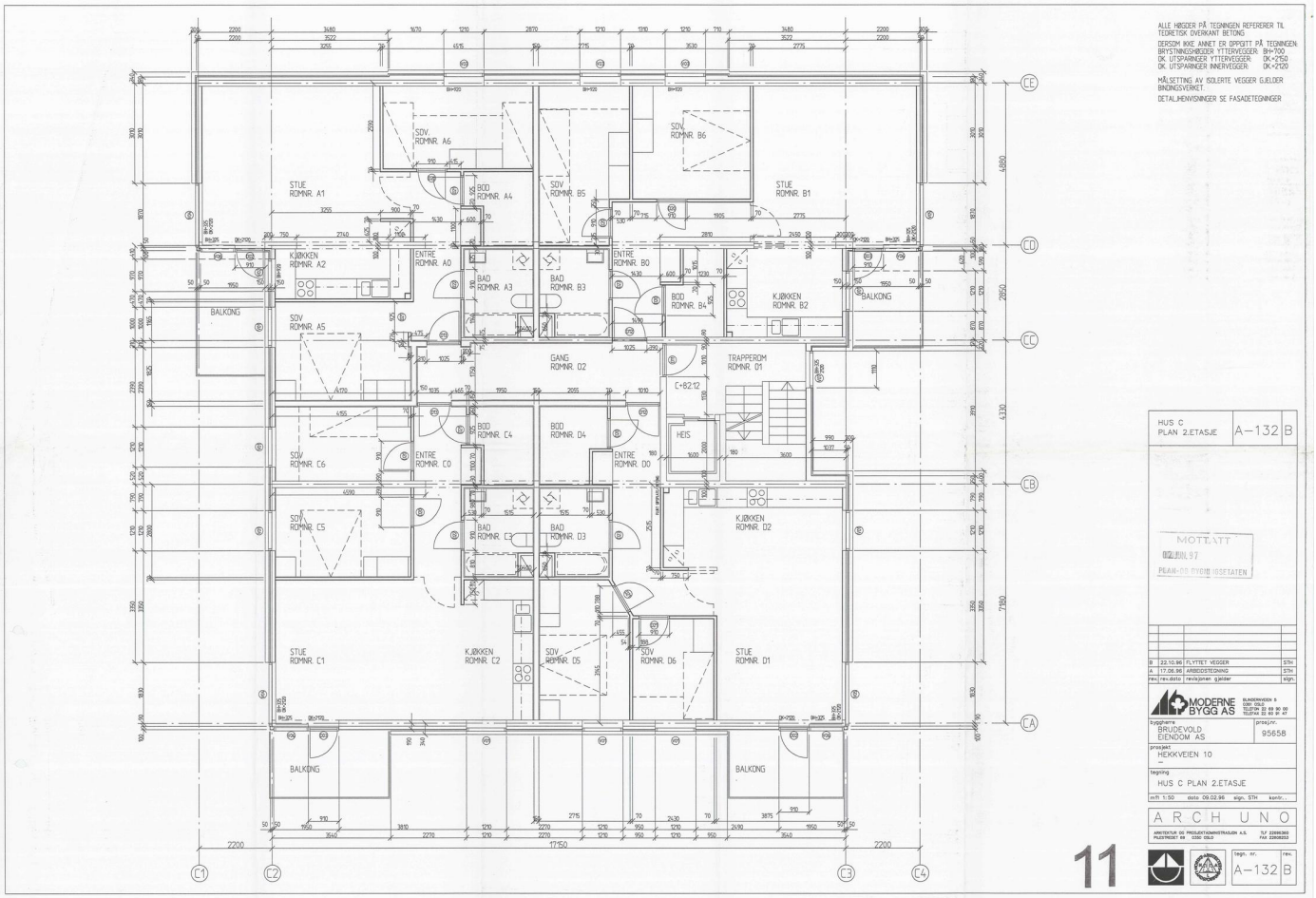
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Saksbehandler

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


ALLE MÅGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG.
DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN GJELDER FØLGENDE:
OK UTSPARINGER: OK=2120
MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.
ROMNUMMER:
1.LEDD: HUSNAVN
2.LEDD: LEILIGHETSNAVN (FELLESROM= 0)
3.LEDD: ETASJE
4.LEDD: FORTLØPENDE NR. I HVER LEILIGHET
FASADE OVER STIPLA
BOD
PARKERING 1
PARKERING 2
PARKERING 3
PARKERING 4
PARKERING 5
PARKERING 6
PARKERING 7
PARKERING 8
PARKERING 9
PARKERING 52
PARKERING 51
HEISMASKIN C004
SLUSE C003
TRAPP C001
SLUSE C002
C+76.8
HEIS
HC-PARKERING 50
PARKERING 49
PARKERING 48
FASADE OVER STIPLA
FOR MELLOMBYGG SE TEGNING A-100
17750
2200
E1
E2
E3
E4
EE
ED
EC
EB
EA
HUS C
PLAN U. ETASJE
A-130 A
MOTTATT
02 JUN 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
A 17.06.96 ARBEIDSTEGNING STH
rev. rev.dato revisjonen gjelder sign.
MODERNE BYGG AS
BLINDERVEIEN 9
0380 OSLO
TELEFON 22 60 90 00
TELEFAX 22 60 91 47
Byggherre
BRUDEVOLD EIENDOM AS
arkivnr.
95658
prosjekt
HEKKVEIEN 10
–
tegning
HUS C PLAN UNDERETASJE
mål: 1:50 dato: 09.02.96 sign. STH kontr.:
ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 89 0354 OSLO
TLF 22696360
FAX 22696363
tegn. nr.
A-130 A
rev.
9


ALLE HØGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG.
DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN:
BRYSTNINGSHØGDER YTTERVEGGER: BH=700
DK UTSPARINGER YTTERVEGGER: DK=2150
DK UTSPARINGER INNERVEGGER: DK=2120
MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.
DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER
BOD ROMNR.
GANG ROMNR. 02
TRAPPEROM ROMNR. 01
HEIS
ENTRE ROMNR. 00
SOV ROMNR. C6
SOV ROMNR. C5
BAD ROMNR. C3
BAD ROMNR. D3
KJØKKEN ROMNR. D2
STUE ROMNR. C1
KJØKKEN ROMNR. C2
SOV ROMNR. D5
SOV ROMNR. D6
STUE ROMNR. D1
BALKONG
17150
2200
PLAN HUS C 1.ETASJE
A–131 B
MOTTATT
02 JUNI 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
MODERNE BYGG AS
BRUDEVOLD EIENDOM AS
95658
HEKKVEIEN 10
PLAN HUS C 1.ETASJE
ARCH UNO
10




ALLE MÅGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG.
DERSOM IKKE ANNET ER OPPGITT PÅ TEGNINGEN:
BRYSTNINGSHØGDER YTTERVEGGER: BH=700
DK. UTSPARINGER YTTERVEGGER: DK=2150
DK. UTSPARINGER INNERVEGGER: DK=2120

MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.

DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER

HUS C
PLAN 2.ETASJE
A–132 B

MOTTATT
02.JUN.97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

| rev. | rev.dato | revisjoner, gjelder | sign. |
|---|---|---|---|
| B | 22.10.96 | FLYTTET VEGGER | STH |
| A | 17.06.96 | ARBEIDSTEGNING | STH |

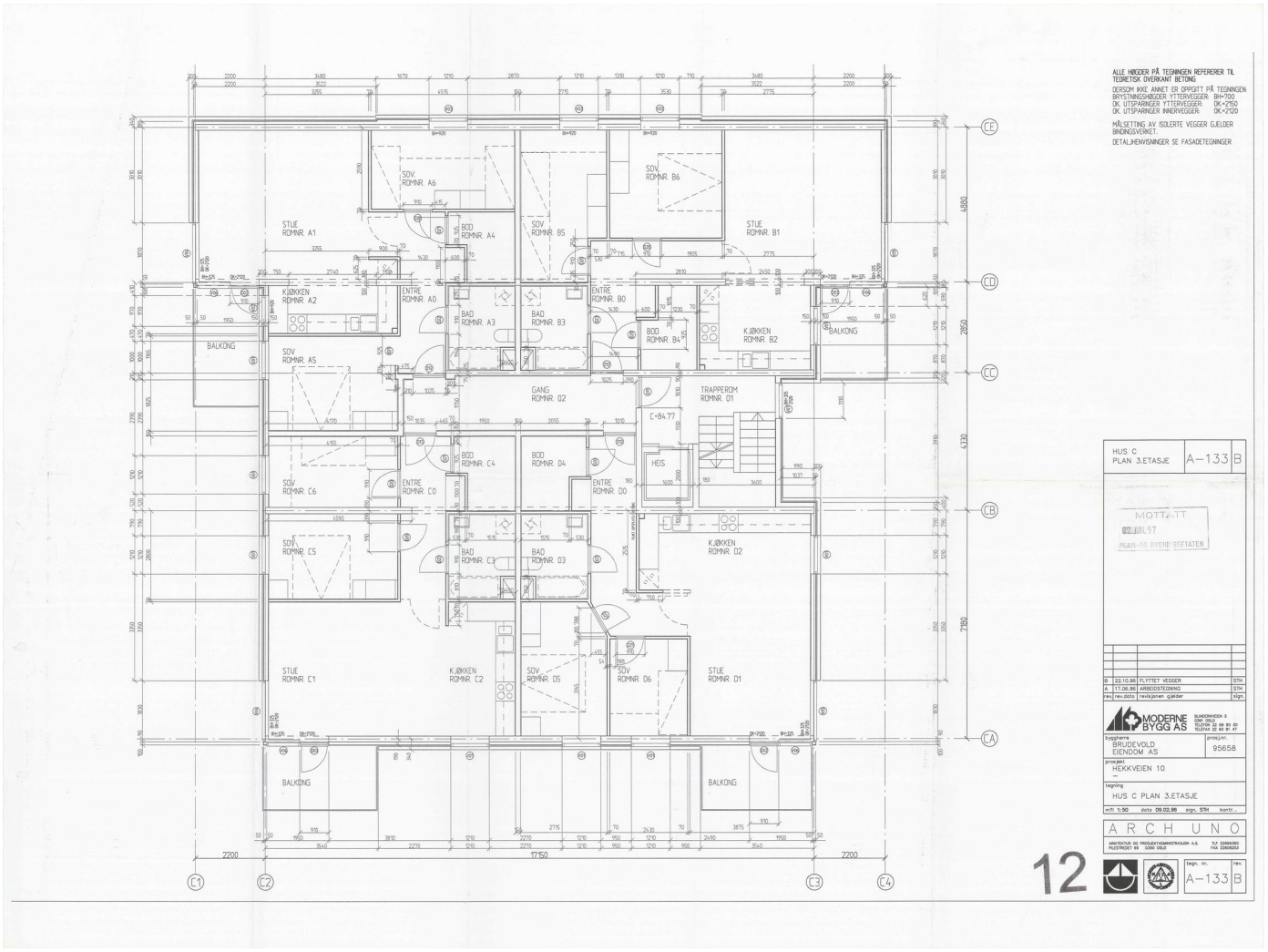
MODERNE BYGG AS
BLINDERVEIEN 9
0380 OSLO
TELEFON 22 60 90 00
TELEFAX 22 60 91 47

byggherre: BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosj.nr.: 95658
prosjekt: HEKKVEIEN 10
tegning: HUS C PLAN 2.ETASJE
m/fl 1:50 dato 09.02.96 sign. STH kontr.:

ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTLEDERADMINISTRASJON A.S.
PILESTREDET 88 0350 OSLO
TLF 22696365
FAX 22696365

11

tegn. nr. A–132 rev. B




ALLE HØGDER PÅ TEGNINGEN REFERERER TIL TEORETISK OVERKANT BETONG

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

MÅLSETTING AV ISOLERTE VEGGER GJELDER BINDINGSVERKET.

DETALJHENVISNINGER SE FASADETEGNINGER

HUS C
PLAN 3.ETASJE
A-133 B

MOTTATT
02 JUL 97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

| rev. | dato | revisjonen gjelder | sign. |
|---|---|---|---|
| B | 22.10.96 | FLYTTET VEGGER | STH |
| A | 17.06.96 | ARBEIDSTEGNING | STH |

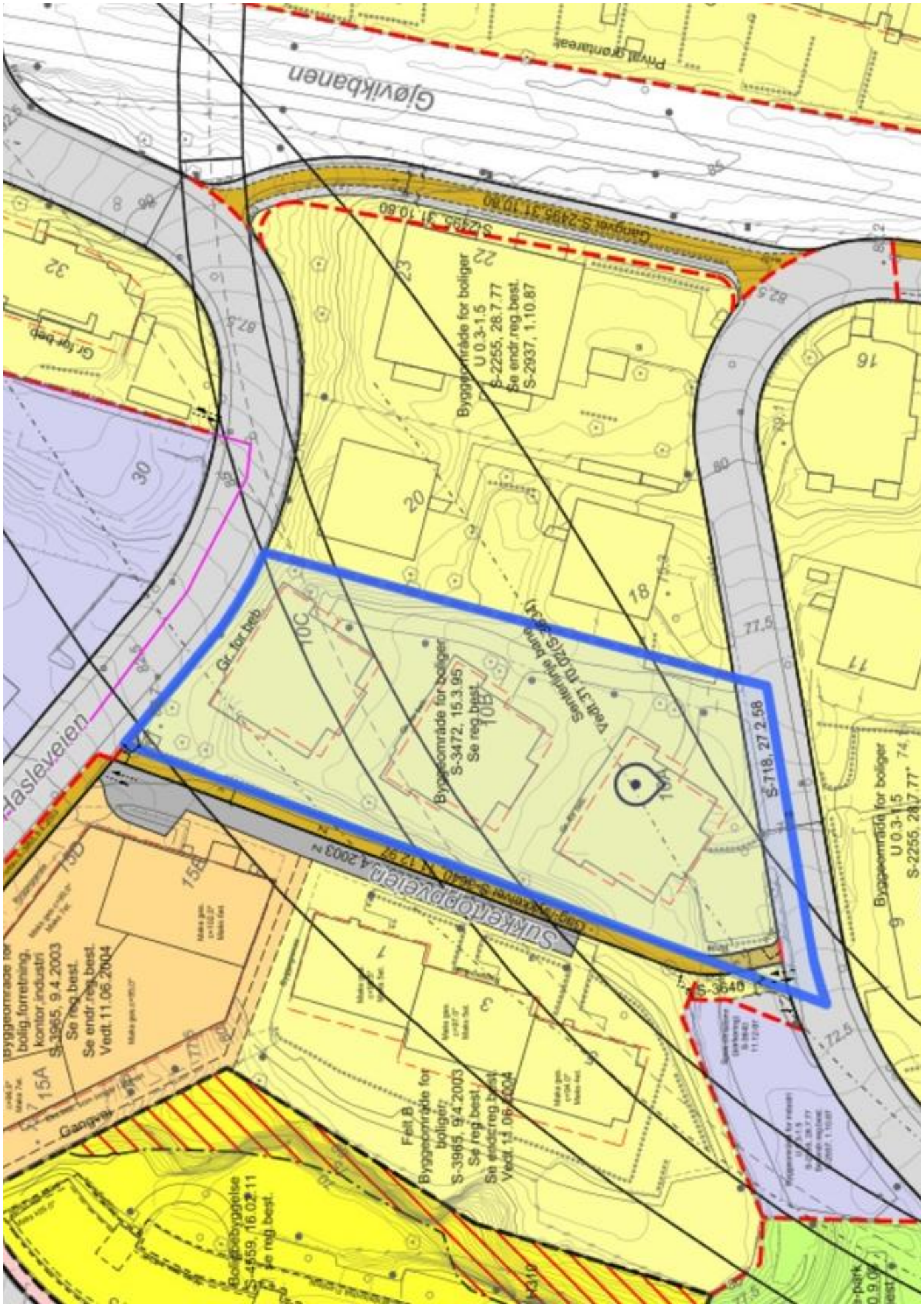
MODERNE BYGG AS
BLINDERVEIEN 5
0361 OSLO 2
TELEFON 22 90 90 00
TELEFAX 22 60 91 47

Byggherre: BRUDEVOLD EIENDOM AS
prosj.nr.: 9565B
prosjekt: HEKKVEIEN 10
tegning: HUS C PLAN 3.ETASJE
m/1: 1:50 dato: 09.02.96 sign.: STH kontr.:

ARCH UNO
ARKITEKTUR OG PROSJEKTADMINISTRASJON A.S
PILESTREDET 69 0360 OSLO
TLF 22692360
FAX 22606253

12

tegn. nr. A-133 rev. B


Gjøvikbanen
Privat grøntareal
Gangveg S-2295, 31.10.80
Byggeområde for boliger U 0.3-1.5 S-2255, 28.7.77 Se endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Gr. for beb.
10C
Byggeområde for boliger S-3472, 15.3.95 Se reg.best.
10B
Sanitærrør Vedt.31.10.02(S-3641)
S-718, 27.2.58
Byggeområde for boliger U 0.3-1.5 S-2255, 28.7.77
Sukkertoppveien
S-3640
Felt B Byggeområde for boliger S-3965, 9.4.2003 Se reg.best. Se endr.reg.best. Vedt. 11.06.2004
Boligbebyggelse S-4559, 16.02.11 Se reg.best.
Gangveg
15A
15B
15C
byggeområde for bolig,forretning, kontor,industri S-3965, 9.4.2003 Se reg.best. Se endr.reg.best. Vedt.11.06.2004

Oslo

# S-3472

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Hasleveien 19, som omreguleres fra industri til bolig.

**Vedtaksdato:** 15.03.1995
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 199352521
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

**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** i tilknytning til reguleringsplan for Hasleveien 19.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger.

§ 3. Bebyggelsen skal oppføres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse, og kan oppføres i maks 5 etasjer, hvorav den øverste skal være tilbaketrukket under saltak fra gesims over 4.etasje. Alle boder skal plasseres innenfor bebyggelsen. Maks TU=114%.

§ 4. Parkering i henhold til gjeldende norm skal anlegges i lukket kjeller eller anlegg under terreng med atkomst fra Hekkveien.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn plan for den ubebygde del av tomta. Planen skal redegjøre for terrengbearbeidelse, oppholdsareal og beplantning.

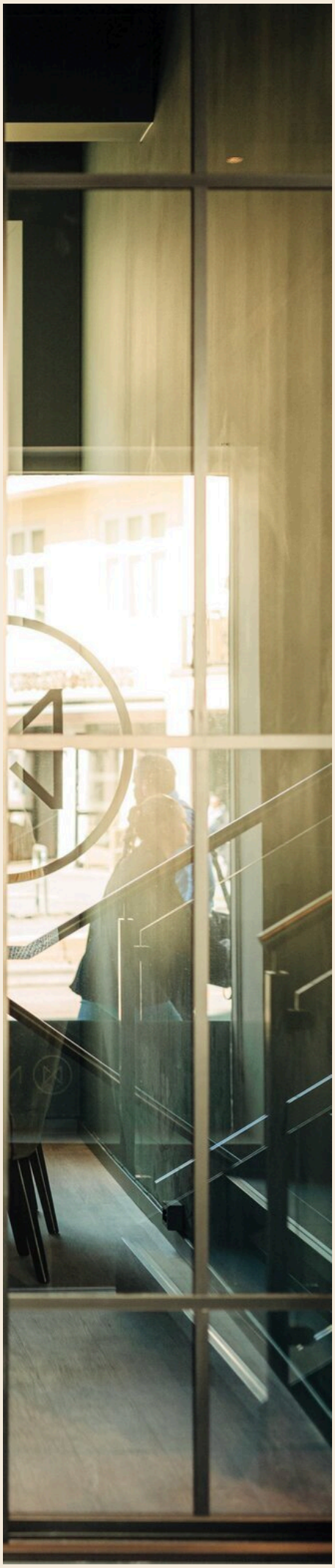
§ 6. Krav til støybeskyttelse fra vei- og jernbanetrafikk skal tilfredsstille de laveste verdier i Miljøverndepartementets skriv T-8/79. Tilfredsstillende inneklimaforhold må sikres i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91.

Velkommen til

# Nordvik Løren

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0012/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hekkveien 10C 0571 OSLO
Matrikkel: Gnr 126, bnr 13, snr 42 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Joakim Hjelm**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
j.hjelm@nordvikbolig.no
976 48 322