



Hedmarksgata 8A

— Velkommen til

Hedmarksgata 8A



KAMPEN/VÅLERENGA

Attraktiv og lys 2-roms selveierleilighet med god planløsning. Fyring, varmtvann og internett inkl. Sentralt og populært

Prisantydning	3 490 000,-
Fellesgjeld	83 090,-
Omkostninger	90 700,-
Totalpris	3 663 790,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 219,-
BRA-i	29 kvm
Totalt BRA	29 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1939
Ansvarlig megler	Paal Henning Molvær Jørgensen
Telefon	975 81 254
E-post	p.jorgensen@nordvikbolig.no
Megler	Aksel Solberg
Telefon	959 65 071
E-post	a.solberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hedmarksgata 8A!
- Dette er en attraktiv 2-roms selveierleilighet i 2. etasje beliggende i et sjarmerende nabolag på Kampen/Vålerenga. Her bor du sentralt, men likevel tilbaketrukket kort vei til alt du trenger - fra dagligvarebutikker, kaféer og restauranter til et svært godt kollektivtilbud.
- Kvaliteter:
- Attraktiv og flott 2-roms med god planløsning
- Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys
- Vinduer fra 2023
- Opplegg for vaskemaskin på badet
- Fyring, varmtvann og internett/tv inkl.
- Tilhørende kjellerbod
- Rolig og attraktivt område
- 10 min gange til frodige Kampen Park
- Kort vei til T-bane

Arealer og innhold

BRA-i:

29 kvm

Beskrivelse

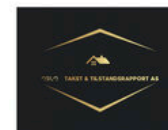
2. etasje:

BRA-i: 29 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

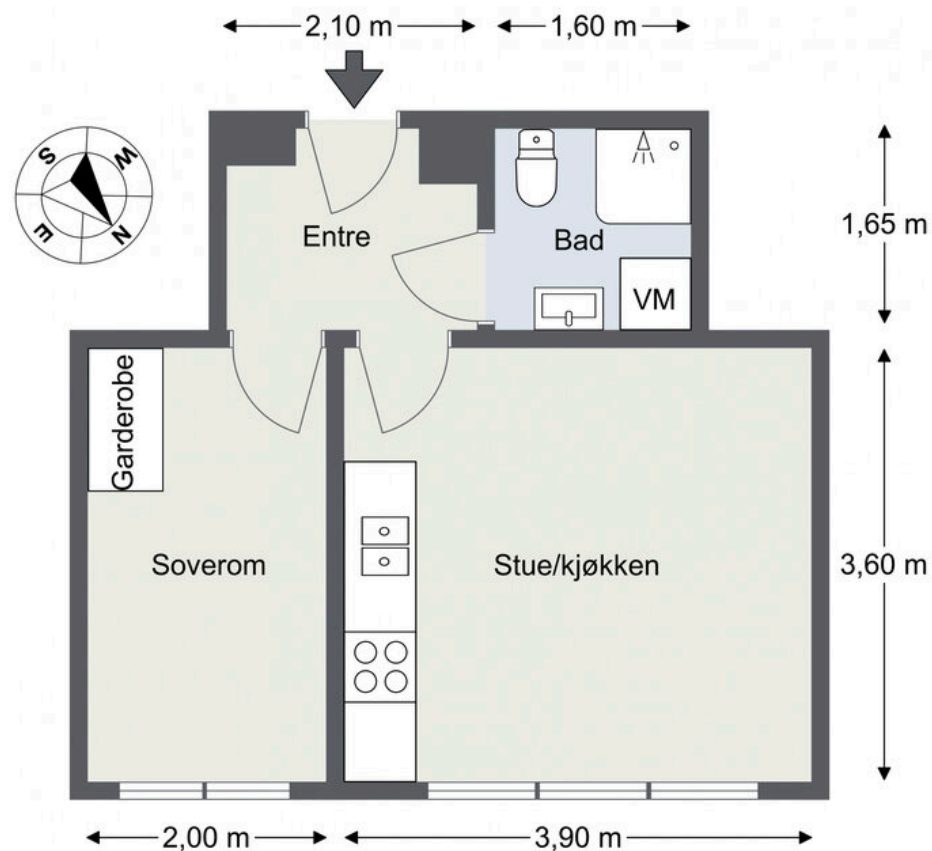
Totalt BRA:

29 kvm

Total BRA: 29 kvm.



Hedmarksgata 8 A



2. etasje

Planskisse er utarbeidet av Oslo Takst & Tilstandsrapport AS og er kun ment som illustrasjon, og er ikke måleverdig.























8a





6

17



REST. SINGLES & GRILL

KEMConsult
Kontroll og drift av maskiner
Kontroll og drift av maskiner





Informasjon

Hedmarksgata 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0318/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Hedmarksgata 8A, 0658 OSLO

Gnr 232, bnr 161, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Tom Roar Hestsveen

Kjøpesum og omkostninger

3 490 000,- (Prisantydning)

83 090,- (Andel av fellesgjeld)

3 573 090,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

89 320,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

90 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

103 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 663 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

3 676 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1939

Etasje

2

Antall soverom

1

Arealer

BRA-i: 29 kvm

Totalt BRA: 29 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:

BRA-i: 29 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 29 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm.
Bod er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Det er adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:

Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott laminat, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

KJØKKEN:

Innredningen har slette fronter og laminat benkeplate, integrert oppvaskum og

ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Opprinnelig lå kjøkkenet der soverommet er i dag, og det er etablert en pumpekum for avløpsvannet. I 2025 ble både pumpe og pumpekum oppgradert. Kjøkkenventilatoren har avtrekk ut, og sikrer god ventilasjon.

SOVEROM:

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. Det er svært gode oppbevaringsmuligheter i en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter.

BADEROM:

Badet har flislagt gulv, vegger i malt betong og malt tak. Rommet er innredet med gulvstående WC, dusjhjørne, servantskap med ettgreps armatur, speil og belysning. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 3 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Eldre malt entrédør, med postluke.

Vinduer: Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Innerdører: Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

Ventilasjon: Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Elektrisk anlegg: Sikringsskapet, som er plassert i trappeløpet, er utstyrt med automatsikringer og hovedsikring/lastbryter på 40 ampere.

Oppvarming: Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom, og en plassert på badet.

Standard

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

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ca. 10 år siden; fliser gulv og baderoms-innredning; vask og underskap.

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

- Nei

Eventuell kommentar: 2025 Elektriker utbedret diverse.

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

- Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ca. 10 år siden; kjøkken i stue.

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

- Ja

Beskriv: 2025 Elektriker utbedret diverse.

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

- Ja

Beskriv: Avløp fra kjøkken utbedret 2025.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

- Nei

Eventuell kommentar: Eier har aldri bebodd leiligheten (utleid i hele eiertiden)

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

- Ja

Oppgi type rapport og årstall:

- 2025 Tilstandsrapport.

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- 2025 Tilstandsrapport.

Bygningssakkyndig

Tony Moe

Byggemåte

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer

- Utvendig > Dører
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

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

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

Oppvarming

Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom, og en plassert på badet.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 219,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 219,20,-

Herav:

Lån OBOS02 297,00

TV/bredbånd 529,00

Lån OBOS01 304,00

Felleskostnader 1 665,20

Oppvarming 424,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, oppvarming, renter og avdrag felles lån, tv/internett.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 801 651,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 206 605,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hedmarksgata 8-10, orgnr. 971277521

Om sameiet

Sameiet består av 85 seksjoner. Hedmarksgata 8 - 10 Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277521, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Oppussing oppganger:

Styret ønsker fortsatt å gjennomføre dette, men ser at kostnadene blir store mtp ønske om også å skifte ut vindustakene i hver oppgang med bl.a en automatisk lufteluke. Vi velger derfor å utsette dette til 2026 etter å ha sett igjennom nytt budsjett og Sameiets økonomi.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 83 090,-pr. 25.09.2025

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208065033

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 3 339 742,00

Innfrielsesdato: 30.06.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 26 858,72

Kapitalkostnader: 292,24

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208065041

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,75%

Restsaldo 6 992 089,00

Innfrielsesdato: 28.02.2053

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Restsaldo: 56 231,44

Kapitalkostnader: 375,65

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsopgaven.

Fellesformue

Kr 10 575,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 141 996. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 651 781.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Ihht. sameiets husordensregler pkt. 9 om dyrehold skal ikke dyr holdes uten styrets godkjenning. Dyr skal ikke mates på gårdsplass eller i hagen.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS

Polisenr. 18829429

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 108 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en svært sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde på Vålerenga, mellom Kampen og Gamlebyen. Her får du det beste fra begge verdener – rolige, grønne omgivelser kombinert med nærhet til byens pulserende tilbud. Vålerenga er spesielt kjent for sine idylliske smågater med fargerik trehusbebyggelse, et mangfold som gjenspeiler byggestilen folk tok med seg fra bygdene de opprinnelig kom fra. Resultatet er et unikt og sjarmerende bomiljø som gir området sin helt særegne karakter.

For den aktive ligger SATS rett over veien, kun få meter unna, mens Fresh Fitness finnes på Ensjø. Området byr også på et rikt utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder, som Smia, Kampen Bistro, Kampen Bud og snart gjenåpnede Galgen. Dagligvarehandelen er godt dekket med blant annet Kiwi, Rema 1000 og Coop Prix i nærområdet.

Det er flere flotte grøntområder i nærheten, som Vålerengaparken, Kampenparken og Middelalderparken. Like i nærheten finner du også Svartdalsparken, et fredet naturområde hvor Alnaelven slynger seg gjennom parken med tur- og sykkelsti som strekker seg helt til Bryn, Østensjøvannet og videre inn i Østmarka. For de idrettsinteresserte ligger Jordal Amfi og Intility Arena rett i nærheten.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Buss nr. 37 (som går hele døgnet), samt 100 og 110, stopper like ved med hyppige avganger mot sentrum og Lillestrøm/Kjeller. Ensjø T-banestasjon, med alle T-banelinjer, nås på ca. fem minutters gange. Det er også sykkeltrasé til sentrum og langs Ring 2, og Flybussen stopper på Ensjø.

Med ca. 20 minutters gange til Bjørvika og Oslo sentrum har du kort vei til både kultur og byliv. I Bjørvika finner du spennende arkitektur og populære restauranter som Nodee Sky og Vaaghals, mens Sørenga byr på sjøbad, strandpromenade, restauranter og barer – perfekt for både rekreasjon og sosiale sammenkomster.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men disse samsvarer ikke helt med dagens bruk. Det er utført mindre, ikke søknadspliktige endringer i boligen, herunder flytting av kjøkken til stue.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, i henhold til reguleringsplan S-2633, vedtatt 08.11.1982. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående byggesaker:

Totengata 3 B - oppføring av enebolig (gammel lov)

Saksnummer: 202508171

Totengata 1 - utskifting av stikkledninger for vann og avløp

Saksnummer: 202517480

Hedmarksgata 13 - 15 - Numedalsgata 2 - 12 - Riving av bygg

Saksnummer: 202510657

Hedmarksgata 13 - pålegg om sikring av rivearbeide

Saksnummer: 202512478

Pågående plansaker:

Østerdalsgata 1 A-L - planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål

Saksnummer: 202002020 - Regulerings sak

Mottatt sak: 04.02.2020

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06849

Status: Saken er avsluttet

Saken handler om å endre arealbruken i området for å tillate både boliger og næringsvirksomhet i samme bygningskompleks.

Etterstadgata 10 - Nye Vålerenga sykehjem

Saksnummer: 201602885 - Regulerings sak

Mottatt sak: 26.02.2016

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06891

Status: Saken er avsluttet

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:

301/232/161/15:

21.11.1939 - Dokumentnr: 407664 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:161

Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.1985 - Dokumentnr: 36887 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 35/4352

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 85 SEKSJONER

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 besiktes 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 egenerklæringskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 5 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 998,- 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 7. november 2025

Ansvarlig megler

Paal Henning Molvær Jørgensen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97581254

Megler

Aksel Solberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965071

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).



Vedlegg

Hedmarksgata 8A

Tilstandsrapport

Leilighet

Hedmarksgata 8 A, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 161, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 29 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 27.10.2025

Rapportdato: 07.11.2025

Oppdragsnr.: 12641-1209

Referansenummer: VH1908

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Sertifisert Takstingeniør: Tony Moe



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



Norsk takst

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



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

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

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

Uavhengig Takstingeniør

tony@oslotaksten.no

477 04 302



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 fuksøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Unntattelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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 gir 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 gir 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

Leiligheten ligger i 2.etasje i en boligblokk fra 1939.

Grunnmur er i betong. Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Boligen fremstår i tidsmessig stand, men flere bygningsdeler har imidlertid

oppnådd en viss alder og det må forventes endel oppussing/oppgraderinger på sikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonsvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte eiendommer.

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportens sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befarings, enkle fuktindikasjonssøk, stikktaginger, opplysninger fra rekvisitt og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Boligen har en eldre malt entrédør, med postluke.

[Gå til side](#)

INNENDIG

Innvendige overflater er:

[Gå til side](#)

Gulv:

- Laminatgulv i oppholdsrom
- Fliser på bad og i entre

Vegger:

- Malte slette flater
- Våtromsmaling på bad

Himling:

- Sparklet/malte tak

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig slette hvitmalt lettdører i trekarm.

VÅTROM

Bad

Bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besikket sluk blant annet.

Badet er senere oppgradert med servantskap med ett-grepsarmatur, WC og dusjarmatur.

[Gå til side](#)

Badet har malte vegger i betong.

Malt innvendig tak.

Flislagt gulv uten varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett

-Dusjhjørne

- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tiluft via spalte i nedkanten på døra.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer. Laminat benkeplate og integrert oppvaskum og med ettgreps blandedbatteri.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast. Pumpeledning på kjøkkenavløp er kobberør.

Kjøkkenet er opprinnelig plassert der hvor soverommet er idag, og det er etablert en pumpekum for avløpsvannet.

Det er i 2025 montert ny pumpe og pumpekum på kjøkkenet. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast. Hovedstoppekran er plassert i i kjøkkenskapet og på badet. Det er synlige avløpsrør av plast, og eldre soil fra byggeår. Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tiluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med eldre radiatorer.

Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom, og en plassert på badet.

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg. Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

Sikringskap er montert i trappeløp.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger.

Eier / beboer har ansvar for at utstyret er tilstede og fungerer. Det er montert lovplagte røykvarslere i boligen.

Det er et brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befarings, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Mindre ikke søknadspåklagte arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.

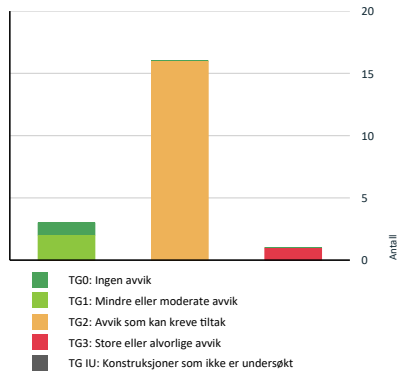
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger kun et uattestert ekspedisjonsdokument som skal attesteres for å være gyldig.

Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføring. Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinnsyn PBE oslo kommune.



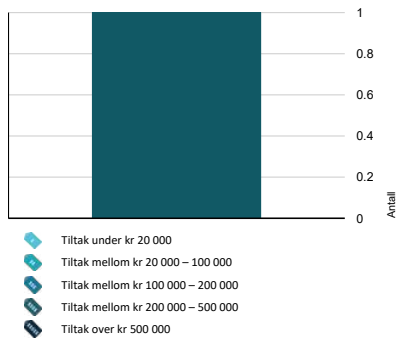
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvisenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvisenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.

Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.

Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

10 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

10 3 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

1 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

1 Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jmfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og modernisert de senere årene, men det må påregnes oppussing/modernisering av boligen på sikt. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner, og egenerklæring.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarng. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjvheveter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes flere feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.

Det er utført stikkprøver på åpne- og lukkefunksjon. Skader eller punkterte ruter kan forekomme uten at det nødvendigvis er synlig ved befarng. Punktering kan være vanskelig å oppdage ved dårlig lys eller motlys. Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra normal brukslitasje. Mindre hakk, riper og merker anses som normalt og kommenteres ikke.

Normal levetid: 25–50 år

Normal tid før justering: 2–8 år

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 2 Dører

Boligen har en eldre malt entrédør, med postluke. Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal brukslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert slitasje på døren som følge av alder.

Dørhåndtaket fungerer ikke som det skal, og døren må låses med nøkkel (sikkerhetslås) for å holdes lukket.

Det er ikke verifisert brann- eller lydklassifisering. Tetningslistene er klemt flate og har sprekker, noe som reduserer tetthet og funksjon.

Årsak:

Naturlig aldring, mekanisk slitasje og manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Redusert funksjon, dårligere tetthet mot trekk og lyd, samt svekket sikkerhet og komfort.

Tiltak:

Utskifting av dør bør påregnes på sikt.

Inntil videre bør det utføres jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling. TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet.

Merknad:

Ytterdører er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetningsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

INNENDIG

1 TO 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:

-Laminatgulv i oppholdsrom
-Fliser på bad og i entre

Vegger:

-Malte slette flater
-Våtromsmaling på bad

Himling:

-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av gulv er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utfra hva som forventes å være normal brukslitasje.

Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bomlyd i fliser i entre, noe som innebærer manglende limheft mellom flis og underlag. Dette gir en hul lyd ved lett banking, og kan skyldes ujevn limpåføring, bevegelse i konstruksjonen eller uttørket lim. Fliser med bom har dårlig vedheft og kan løse eller sprekke over tid, særlig i gulv med punktbelastning. Årsak: Dårlig liming, bevegelse i underlaget, eller fuktpåvirkning under flis.

Det er i tillegg registrert overflateskader og slitasje på laminatgulv, spesielt i tilknytning til kjøkkenområdet. Enkelte skjøter har sprekkeformasjoner og oppfylling av laminat. Det er også registrert mindre hull og merker i veggflater, samt enkelte synlige rørgjennomføringer og reparasjoner i overflater ved radiatorrør og stikkontakter.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i laminat ved befarngstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Risiko for at fliser løsner eller sprekker over tid.

Redusert estetisk inntrykk og levetid på laminat og overflater.

Tiltak:

Lokale utbedringer av fliser med bomlyd.

Reparasjon eller utskifting av skadet laminat og veggflater ved behov

TG2 er gitt som en helhetsvurdering, alder, brukslitasje, og at det må påregnes noe overflateoppussing i boligen.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke, eller lignende.

I stue er det er målt ca.20mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.10 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Tilstandsrapport

Målepunkter er tatt punktviss i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Årstall: 1939 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller måles iht standardens krav innenfor en lengde på 2meter, samt krav til høydeforskjell gjennom hele rommet.

10.2 Radon

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på radonmålinger, og det er heller ikke dokumentert at bygget er oppført med radonsperre.

Årstall: 2025 Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel.

Det anbefales allikevel da radon kan ha negative konsekvenser for helsen.

DSA anbefaler at effektive radonreducerende tiltak iverksettes så snart som mulig for å senke radonnivåene hvis års-middelverdi i oppholdsrom er høyere enn 100 Bq/m³.

Boligen ligger i et område med moderat til lave verdier i følge kartet til NGU over området boligen ligger.

TG2 settes for å belyse avvik og risiko.

For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må dokumentasjon på radonmålinger/radontiltak/radonsperre foreligge.

Dette er anbefalt jf. Statens Strålevern.

10.3 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmaltet lettører i trekarm.

Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal brukssitasje. Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.

Normaltid for justering av innderdører er 8-10 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i nedkant av innderdøren mot bad.

Svellingen skyldes trolig at døra er kappet i bunn og høy luftfuktighet over tid, eventuelt vannsprut på ubehandlet kant.

Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Dørene fungerer med dette avviket og det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, kan man vurdere utskifting av dørene. Det må påregnes at dører må justeres innimellom, og dørvridere skiftes ut. TG2 settes for å belyse alder og registrerte avvik.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent byggeår, antatt fra før TEK97 verifisert via besikket sluk blant annet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidets utførelse, kontroll eller bruk av godkjente fagpersoner, slik som kreves etter Byggteknisk forskrift (TEK).

Badet er senere oppgradert med fliser på gulv, og servantskap med ett-grepsarmatur.

Oppgraderingene ble gjort for ca 10år siden i følge eier.

Eldre bad med begrenset gjenværende levetid.

Normal levetid for bad er 15-25 år.

Normal levetid for sluk er 30-60 år

Normal levetid for membran/tettesjikt er 20-25 år.

Normal levetid for armaturer er 10-30 år

Normal levetid for klossetter og servanter er 25-45 år.

Det må påregnes totalrenovering, men tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å benytte dusjkabinett på eldre bad for å redusere risiko.

Kostnadsestimat for totalrenovering av badet er Kr. 250.000,- - Kr. 350.000,-

2.ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Badet har malte vegger i betong.

Malt innvendig tak.

Våtromsmaling på vegger er fra 2025 og utført av faglært, i følge eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist membran på vegger og gulv slik dagens tekniske forskrift krever. Overflatene har kun våtromsmaling som fuktsikring.

Løsningen gir begrenset beskyttelse mot fuktskader ved lekkasje eller vannsøl, og tilfredsstillende ikke krav til vannetting i våt sone i henhold til dagens forskrifter (TEK17).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Økt risiko for fuktopptrekk i underlag og skader på tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasje.

Tiltak:

Ved renovering anbefales etablering av membran på gulv og vegger i våt sone, slik at løsningen oppfyller krav til vannetting for våtrom

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten varmekabler.

Det er målt fall på 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist med en avstand på ca. 80 cm.

Preaksepterte ytelser TEK17, våtrom/vaskerom med sluk:

Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.

I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk) bør det være:

Tilstandsrapport

Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket.
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør/topp flis ved dør/dørterstel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrengning til tilstøtende rom).

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at gulvet har redusert fall mot sluk. Dette medfører at vann ikke renner effektivt bort, og det kan oppstå vanddammer på gulvet. Spesielt i dusjonen kan stillestående vann føre til opphopning av såperester, fuktbelastning og økt risiko for siltasje på fuger og membran. I tillegg så er sluket montert midt på badet nær rørsjakt og utenfor nedslagsfeltet i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvens: Risiko for at vann blir stående. Økt risiko for lekkasje, fuktskade og svekket hygienisk tilstand.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

10.3 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et eldre støpejernsluk fra byggeår, og rommet har ikke noen form for tettesjikt.

Årstall: 1939 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er registrert et eldre soilsluk fra byggeåret, plassert utenfor nedslagsfeltet i dusjonen. Sluket har ikke løs vannlås, og det er ikke etablert membran eller annet godkjent tettesjikt i våtsonen. Det er heller ikke påvist membran på vegger og gulv. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til vannetting og avrenning i våtrom, og gir begrenset beskyttelse mot fuktskader ved vannøst eller lekkasje.
Årsak:
Opprinnelig utførelse uten membran, samt plassering av eldre støpejern sluk utenfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsoner. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er derfor ikke økonomisk å endre løsning før man eventuelt skal totalrenovere våtrommet. Konstruksjonen bør allikevel jevnlig observeres og sluket bør renses jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon. Installasjon av tett dusjkabinett anbefales alltid for å redusere risiko, frem til badet er totalrenovert.
TG3 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet har sanitærutstyr:

- Gulvstående toalett
- Dusjhjørne
- Servant, skap, speil og belysning
- Opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på utstyr, og det er registrert merker/riper på overflater. Det er registrert en sprekk på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

2.ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Våtrommet har naturlig avtrekk gjennom ventil i taket, og tiluft via spalte i nedkanten på døra. Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i leiligheten.

Årstall: 1939 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke registrert tilstrekkelig tiluft til våtrommet.

For at ventilasjonen skal fungere må det være tiluft/luftgjennomstrømning fra andre rom. Uten dette skapes det ikke undertrykk, og avtrekk blir ineffektiv. En enkel luftespalte kan utbedre problemet.

Det er kun naturlig ventilasjon på våtrommet.

Dette er en vanlig løsning i eldre bygårder, men tilfredsstillende normalt ikke dagens krav til luftutskifting. Årsak: Våtrommet er kun ventileret med naturlig avtrekk via ventil i tak. Ingen mekanisk vifte er installert. Avtrekket fra badet fungerer utilfredsstillende ved test med papir.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dårlig ventilering av bad kan medføre fare for fuktskader og avtrekk bør kontrolleres og eventuelt ettermonteres elektrisk vifte for å øke luftmengden. Minimum avtrekk ved forsert skal være 108 m³/h og 54 m³/h ved grunnventilering.

Tiltak: Det skal være tilstrekkelig tiluft til rom med mekanisk/naturlig avtrekk for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon iht TEK.

Det bør etableres tilfredsstillende tiluft til våtrom i form av luftespalte under døren (ca. 10–15 mm) eller lignende, som muliggjør nødvendig luftutveksling ved mekanisk eller naturlig avtrekk.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko med ventilasjon.

For å få tilstandsgrad 1, så må avtrekk fungere tilfredsstillende ved test.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

2.ETASJE > BAD

Tiliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. vegger mot dusjonene er oppført i betong/bærende/brannklassifiserte konstruksjoner, som ikke gir mulighet for hulltaking på egnet sted.

Hulltaking kan derfor unnlates i henhold til §2-2, i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Det er i stedet utført fuktsøk i dusjone ved bruk av Protimeter MMS3 uten å påvise unormale forhold. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Tilstandsrapport

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstill: 2025

Kilde: Kontaktperson



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate og integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Synlige vannrør av kobber og synlige avløpsrør i plast.
Pumpeledning på kjøkkenavløp er kobberør.

Kjøkkenet er opprinnelig plassert der hvor soverommet er idag, og det er etablert en pumpekum for avløpsvannet.
Det er i 2025 montert ny pumpe og pumpekum på kjøkkenet.
Arbeider med pumpekummen er utført av faglært og med dokumentasjon.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe fuktskjolder i bunnen av skap under oppvaskkum.
Dette skyldes vanligvis drypp eller lekkasje fra vanninstallasjon eller avløp.
Årsak: Lekkasje fra vannrør, avløp, søl eller kondens over tid.

Det er registrert synlige skader i benkeplaten som skyldes fuktpåvirkning ved vasken.
Dette oppstår gjerne som følge av gjentatt vannsøl og manglende eller utett fuging. Når platematerialet sveller, svekkes både funksjon og estetisk verdi, og det kan føre til videre skader på innredning.
Årsak: Vanninntrenging i skjøter, rundt oppvaskkum eller skader i laminatbelegg. Ofte grunnet vannsøl over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak: Utbedre event bytte skadet innredning.
Konsekvens: Risiko for videre skader og skjult fukt.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

10.3 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ventilatoren på kjøkkenet fungerer i dag, men mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Det må påregnes utskifting av ventilator og viftemotor ved fremtidig renovering av kjøkkenet.
Det er usikkert hvor kanalen fra ventilatoren er tilkoblet i føringskassen gjennom soverommet, og om løsningen for avkast er godkjent av sameiet.
Ventilator med egen motor som er tilkoblet felles naturlig avtrekkskanal kan skape overtrykk i kanalen, og medføre risiko for tilbakestrømming av luft eller lukk til naboleiligheter.

Årsak:

Eldre ventilator, og mulig feil tilkobling til felles naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Risiko for overtrykk i kanal og luktspredning mellom boenheter, samt redusert ventilasjonsfunksjon.

Tiltak:

Avklare kanaltilkobling og løsning for avkast med sameiet.

Etablere ventilator med separat avkast til det fri eller kullfilter dersom direkte tilkobling til felles naturlig avtrekk ikke er tillatt.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskapet, og på badet.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kranner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåsere. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for kobberør er 25-50 år.

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige vannledningene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak: Enkelte vannrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tiltak: Vannrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, er det naturlig med utskifting av vannrørene.
Konsekvens: Økende risiko for lekkasjer, spesielt i skjøter og bend. Potensial for omfattende vannskader hvis lekkasje oppstår.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

10.3 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast, og eldre søil fra byggeår.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kranner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåsere. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Tilstandsrapport

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsrørene.

Selv om det ikke ble registrert lekkasje ved befaringen, anbefales oppfølging og planlegging av fremtidig utskifting.

Årsak: Enkelte avløpsrør er fra tidligere oppgraderinger, og alderen på deler av anlegget tilsier at over 50 % av forventet teknisk levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Avløpsrørene fungerer med dette avviket og det er ikke oppdaget noen lekkasjer på befaringen, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen skal renoveres, er det naturlig med utskifting av avløpsrørene.

Konsekvens: Økt risiko for lekkasjer, tette rør eller tilbakeslag.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik, og avløpsrørene fungerer med dette avviket, så det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken, i henhold til forskrifter på byggetidspunktet. Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima.

Det må derfor påregnes varierende luft sirkulasjon i boligen.

Årstall: 1939

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke registrert avtrekksventil på kjøkkenet. (naturlig avtrekkskanal i felles sjakt)

Det er usikkert hvor kanalen fra ventilatoren er tilkoblet i kassa gjennom soverommet, og om løsningen for avkast er godkjent av sameiet.

Ventilator med egen motor som er tilkoblet felles naturlig avtrekkskanal kan skape overtrykk i kanalen, og medføre risiko for tilbakestrømming av luft eller lukt til naboleiligheter.

Kjøkkenet er tidligere flyttet, og opprinnelig avtrekkspunkt er nå plassert i soverom. Ved flytting av kjøkken er ventilasjonsløsningen ikke tilpasset den nye plasseringen, og ventilasjonsbehovet i kjøkkensonen blir dermed ikke tilstrekkelig ivaretatt.

Årsak:

Feil eller uavklart tilkobling av ventilator til felles naturlig avtrekk, samt manglende tilpasning av ventilasjon ved flytting av kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Konsekvens:

Risiko for overtrykk i kanal og luktspredning mellom boenheter.

Tiltak:

Avklare kanaltilkobling og avkastløsning med sameiet.

Det anbefales å etablere ventilator med separat avkast til det fri, eller benytte ventilator med kullfilter dersom direkte tilkobling til felles naturlig avtrekk ikke er tillatt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning via varmesentralen til borettslaget/sameiet.

Dette anlegget er ikke besiktiget under befaringen. Kun leiligheten som er besiktiget og vurdert i denne rapporten.

Måler ca 6 sekunder før det kommer varmtvann til boligen ved test.

Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.



Tilstandsrapport

Vannbåren varme

Oppvarming av boligen:

Det er oppvarming med eldre radiatorer, samt varmtvann via sentralfyring i sameiet.

Eldre radiatorer er plassert under vinduer i oppholdsrom, og en på badet.

Det ble ikke observert tegn til lekkasje på anlegget under befaringen, men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales derfor jevnlig observasjon for å dekke eventuell utvikling.

Radiator har en forventet levetid på 30–50 år.

Årstall: 1939

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Radiatorventilene er testet og vurderes som regulerbare, men ventilen på soverommet lukker ikke helt. Radiatoren var fortsatt temperert etter ca. to timer ved test.

Det ble forsøkt med ny termostat uten endring i funksjon, og det vurderes derfor at pakkboksen (pakningen) i ventilen er defekt.

Årsak:

Alder, slitasje eller defekt pakkboks i ventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Redusert reguleringssevne og unødvendig varmetilførsel. Temperaturen i rommet kan bli vanskelig å kontrollere.

Tiltak:

Pakkboks eller ventil bør skiftes for å sikre korrekt funksjon og energiokonomisk drift.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult, og delvis skjult opplegg.

Automatsikringer i sikringskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

Sikringskap er montert i trappeløp.

Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler i hovedskapet i trappeløpet, fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er taksmtannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1939 Det elektriske anlegget er betydelig oppgradert opp gjennom årene, men ukjent årstall for alle arbeidene.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?



Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samvarserklæring?

Nei

Det er fremlagt samvarserklæring på deler av anlegget, se vedlagt samvarserklæring. TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget.

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?

Ukjent Eier har leid ut leiligheten og ikke bodd der selv.

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jämför eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

TG2 settes på grunn av:

-Det er ikke er fremlagt samvarserklæring på hovedanlegget, og at kursfortegnelsen ikke stemmer med antall automatsikringer i skapet.

Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør. Det anbefales uansett alltid å utføre en El-sjekk hvor man får en El-tilsynsrapport som kan kartlegge eventuelle skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget.

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boliger. Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen. Det er et brannslukningsapparat i boligen.

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

Nei

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



Tilstandsrapport

Nei Brannslukkeapparatet i boligen er fra 2025.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

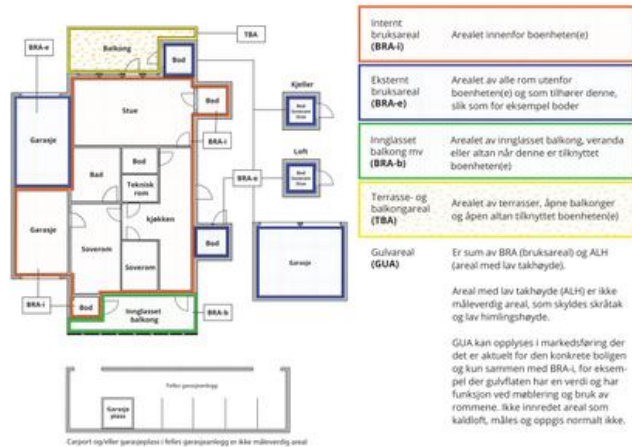
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealer 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 byggestruksjoner 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 kvadrater 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 avgsnede 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 forfatte overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
2. Etasje	29			29
SUM	29			
SUM BRA	29			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
	2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken	Bod i kjeller

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 3m2.
Bod er ikke befalt eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke mottatt byggesakstegninger eller godkjente plantegninger fra oppdragsgiver eller megler. Vurderingene i rapporten er derfor basert på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og fysisk utforming av boligen. Det tas forbehold om at arealbruk og løsninger kan avvike fra godkjente søknadstegninger.

Mindre ikke søknadspiktige arbeider utført i boligen. Gjelder flytte av kjøkken til stue.
Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdiggjett eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det foreligger kun et uattestert ekspedisjonsdokument som skal attesteres for å være gyldig.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdiggjett, og bekrefter at bygget er oppført i henhold til gjeldende regler på tidspunktet for oppføringen.
Dokumentasjon og tegninger hentet fra saksinsyn PBE oslo kommune.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	161		15	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hedmarksgata 8 A

Hjemmelshaver
Hestsveen Tom Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 2. etasje et svært attraktivt og sentral beliggenhet på Vålerenga.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2633 datert 8.11.1982.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.11.2025	Oversendt av megler elektronisk	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring elektro	07.11.2025	Oversendt av elektriker elektronisk	Gjennomgått		Ja



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	
2	07.11.2025	
3	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRISERISIKING

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevareer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet spekestyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utvoredde kjellervegger og eventuelt i oppforedde kjellergulv.

- **Normal slitasjegrade:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 atomstø og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- **Areal 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 eierseksjonen har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtakke.vendtu.no/VH1908>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller frittdshus, se www.takstlagenemnd.no for mer informasjon



Samsvarserklæring



Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Tom R. Hestsveen	Vesteråsveien 26B	0382 (Oslo)	3984
Kontaktperson	Telefon	E-post	
		tr@kvadrateiendom.no	

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte av jordfeilautomat (fra 20A->15A) til kurs kjøkken da det er 2,5kvadrat som går fra gammelt tekn.stikk til kjøkken.
2stk nye stikkontakter i vaskeskap.
1stk stikkontakt til kjøleskap/ventilator.
Bytte stikkontakt over kjøkkenbenk.
Trekke om og bytte 2stk stikkontakter i stuen for å få disse jordet.
Feilsøke og bytte pærer på lampe i gang.
Bytte bryter til lys på bad.
Montere deksel på tv-uttak.
Stikkontakt under vask på bad er fjernet.
Montere 3stk røykvarslere.
Lever 6kg pulver-brannsløkker ABC står i gangen.

Nyanlegg Mindre utvidelse Større utvidelse Ombygging/rehabilitering Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Hedmarksgata 8 A	0658 (OSLO)	knr: 301 gnr: 232 bnr: 161 snr: 15	DUB6680
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målnummer
2025-10-01	2025-11-03	2025-11-03	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	Boligblokker
	NEK 400:2006		

Prosjektering Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Nordre Follo Elektriske	Nygårdsveien 20A	1423 (SKI)	931752014
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
102743	Bernt Blaaid	64808077	post@nfel.no

Beskrivelse

Erklæring



Samsvarserklæring



Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplette dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

Boligmappa.no E-post Per post

Kommentar

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Bernt Blaaid	2025-11-07	Elektronisk signert av Bernt Blaaid. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Hedmarksgata 8A

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 136 lokal-kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	7 min ⚡ 0,5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	15 min ⚡ 1,2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min ⚡ 0,5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	14 min ⚡ 1,1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min ⚡ 0,6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	14 min ⚡ 1,1 km

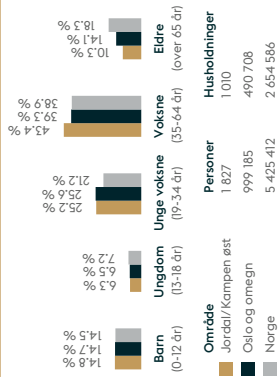
Offentlig transport

🚏 Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	2 min ⚡ 0,2 km
🚏 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min ⚡ 0,6 km
🚏 Oslo Hospital Linje 13, 19	17 min ⚡ 1,5 km
🚏 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min ⚡ 1,6 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 4,3 km

Barnehager

Munik barnehage (1-5 år) 21 barn	2 min ⚡ 0,2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 29 barn	4 min ⚡ 0,3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

🚶 Jordal ballbane og skatepark	4 min ⚡
🚶 Kampen skole	6 min ⚡
🚶 SATS Kampen	1 min ⚡
🚶 Fresh Fitness Ensjø	9 min ⚡

«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

— Sitat fra en lokal-kjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 profillen.

Copyright © Finn.no AS/2025



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for boligsalg

Hestsveen, Tom Roar	9578-5993-4-3949181	2025-11-02 11:01:21
---------------------	---------------------	---------------------

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.

Uttytt dato
2. nov. 2025
Oppdragsnummer
20-0318/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hedmarksgata 8A, 0658 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Tom Roar Hestsveen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 19. april 1994	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 18829429 Forsikret i: Fremtind Forsikring AS	

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ca. 10 år siden, fliser gulv og baderoms-innredning, vask og underskap.

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

Nei

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

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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?

Nei

Eventuell kommentar: 2025 Elektriker utbedret diverse.

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ca. 10 år siden; kjøkken i stue.

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?

Ja

Beskriv: 2025 Elektriker utbedret diverse.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Avløp fra kjøkken utbedret 2025.

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, varmpumpe, 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

Eventuell kommentar: Eier har aldri bebodd leiligheten (utleid i hele eiertiden).

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: 2025 Tilstandsrapport.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2025 Tilstandsrapport.

24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdiggatstester 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 tillatelse 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 boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0318/25

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO
 E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0318/25 Vår ref.: 2087-1-15 Dato: 25.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Hedmarksgata 8 - 10 Sameiet
 Organisasjonsnr: 971277521
 Seksjonseier: Hestsveen, Tom Roar
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 15
 Adresse: Hedmarksgata 8 A, 0658 OSLO
 Seksjonsnummer: 15
 Gnr.: 232
 Bnr.: 161

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 18829429.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.
- Pakostninger/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.

Utskiifting av vinduer og balkongdører, får bistand fra OBOS Prosjekt. OBOS-banken har gitt lånetilsagn, stort kr 7 500 000 til finansiering av tiltaket, delutbetalt i februar 2023. Vinduer ble skiftet våren 2023, vedlikehold av brannbalkongene iverksettes raskest mulig, sommeren 2023, det finansieres ved ytterligere utbetaling av lån. Tidligere lån i Handelsbanken er refinansiert i OBOS-banken, og løper videre som separat lån. 01.09.2023: Lån 1 er ikke fullt utbetalt, når det gjøres, vil kategorien Lån 1 økes 27.11.23, delutbetaling kr 1 000 000,-, saldo pr 30.11.23 kr 6 746 068 Vaktmester: Pål Andre Holdahl, vaktmester@hedmarksgata.no Tlf.: 46 80 41 91 mellom kl 10-18. Felleskostnader økes med 7% fra og med juli.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208065033
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 6,75%
 Restsaldo: 3 339 742,00
 Innfrielsesdato: 30.06.2036
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenr.: 98208065041
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 6,75%
 Restsaldo: 6 992 089,00
 Innfrielsesdato: 28.02.2053
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12

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: 3 219,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån OBOS02	297,00	
TV/bredbånd	529,00	
Lån OBOS01	304,00	
Felleskostnader	1 665,20	
Oppvarming	424,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	339,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 102,-
Annen formue:	10 575,-
Gjeld:	84 651,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208065033
 Restsaldo: 26 858,72
 Kapitalkostnader: 292,24

Bank: Obos-Banken AS
 Lånenummer: 98208065041
 Restsaldo: 56 231,44
 Kapitalkostnader: 375,65

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 83 090,16,-, 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 tillegg 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 avdragsfrie 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 Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2087
HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

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

Dato for årsmøtet:

18. juni 2025 kl. 18:00, Vålerenga Bydelshus .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

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
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som 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 fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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%)

- Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Årsregnskap_TerjeN.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Terje Nordgarden

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR 2025

Tillitsvalgte og ansatte.

I perioden har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Terje Nordgarden

Styremedlem: Håvard Lundkvist

Styremedlem: Irja Marie Hakkebo

Varamedlem: John Andre Robberstad

Ansatte:

Sameiet har for tiden ingen ansatte.

Styrets arbeid:

1. Styret har gjennomført syv styremøter det siste året, samt flere møter og befaringer med bl.a Bygårdsservice AS, Rørleggersentralen, Oslo Rør & Sanitær AS mm.
2. Sameiet inngikk høsten 2024 en avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjenester. Vi ser oss fornøyde med arbeidet de har gjort så langt.
3. Styret har valgt å avslutte samarbeidet med Rørleggersentralen og opprettet en ny avtale med Oslo Rør & Sanitær AS.
4. Styret har valgt å avslutte samarbeidet med Vaktmesterkompaniet da Bygårdsservice utfører de nødvendige tjenester som bl.a måking og strøing utenfor Sameiet.
5. Ytterdører - styret har vedtatt å inngå en avtale med VD Montasje AS om å skifte inngangsdører. Dette arbeidet ser ut til å bli gjennomført i august.
6. Oppussing oppganger - styret ønsker fortsatt å gjennomføre dette, men ser at kostnadene blir store mtp ønske om også å skifte ut vindustakene i hver oppgang med bl.a en automatisk lufteluke. Vi velger derfor å utsette dette til 2026 etter å ha sett igjennom nytt budsjett og Sameiets økonomi.
7. Dugnad - vi gjennomførte en dugnad i høst og vil arrangere ny dugnad 20.mai. Vi ønsker å oppfordre alle beboere om å delta da vi også gjør dette til en sosial sammenkomst slik at alle kan bli bedre kjent med naboene sine.
8. Økning av felleskostnader - vi har på ny måttet gjennomføre justeringer det siste året pga renteendringer, økning i renovasjonskostnader mm. Men siste justering ble gjort slik at vi ikke ser behov for økninger på en god stund.
9. Sykkelrom - 10d har fått opprettet et sykkelrom i kjelleren. Dette er rom 65 inne blant bodene. Rommet ble brukt av tidligere vaktmester. Vi ønsker å opprette flere slike rom i de andre oppgangene, men dette kan være litt vanskelig å gjennomføre pga små rom og lite plass. Vi mottar gjerne innspill fra beboerne her.
10. HMS - Bygårdsservice AS har installert røykvarslere, brannslukningsapparat, skilt og branninstrukser i alle oppganger.

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kran og rør i kjeller.

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 1 283 297.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet 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 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus
Rosenholmveien 25
1414 Trollåsen
Tlf.nr.917 38 645
otterstadsrevisjonskontor@gmail.com
Org.nr. 913 841 123
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Hedemarksgata 8-10 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hedemarksgata 8-10 Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 141 996,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets og forretningsførerens ansvar for regnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettsvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 selskapets 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 avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

2

(SNAVN)

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift- forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oppegård, 09.05.2025
Otterstads revisjonskontor A/S



Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor

HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET ORG.NR. 971 277 521, KUNDENR. 2087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 237 868	3 820 628	4 300 000	4 773 236
Vaskeri		69 630	0	0	0
Andre inntekter		0	9 373	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 307 498	3 830 001	4 300 000	4 773 236
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-62 398	-129 161	-118 000	-21 855
Styreonorar	4	-155 000	-154 700	-155 000	-155 000
Revisjonshonorar	5	-17 325	-27 750	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-125 460	-119 145	-126 000	-132 000
Konsulenthonorar	6	-10 935	-22 955	-56 000	-56 000
Drift og vedlikehold	7	-399 201	-7 361 851	-237 000	-300 000
Forsikringer		-154 114	-143 161	-163 000	-193 000
Kommunale avgifter	8	-664 587	-569 795	-660 000	-728 600
			-1 021 56		
Energi/fyring	9	-917 745	792	-855 000	-850 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-494 399	-535 656	-540 000	-562 000
Andre driftskostnader	10	-447 414	-251 143	-239 000	-366 000
			-10 342		
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 448 579	109	-3 159 000	-3 379 455
DRIFTSRESULTAT		858 919	-6 512 108	1 141 000	1 393 781
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 113	32 561	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-759 036	-518 746	-720 000	-743 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-716 923	-486 185	-719 000	-742 000
ÅRSRESULTAT		141 996	-6 998 292	422 000	651 781
Overføringer:					
Udekket tap		0	-6 998 292		
Reduksjon udekket tap		141 996	0		

HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET
ORG.NR. 971 277 521, KUNDENR. 2087

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 297	24 895
Forskuddsbetalte kostnader		368 557	427 466
Andre kortsiktige fordringer	14	3 002	0
Driftskonto OBOS-banken		11 871	144 106
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	217
Sparekonto OBOS-banken		1 196 445	1 079 583
SUM OMLØPSMIDLER		1 616 173	1 676 267
SUM EIENDELER		1 616 174	1 676 268
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-9 242 608	-9 384 604
SUM EGENKAPITAL		-9 242 608	-9 384 604
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 525 906	10 401 535
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 525 906	10 401 535
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 897	131 504
Leverandørgjeld		205 480	426 644
Skyldige offentlige avgifter		0	6 449
Påløpte renter		37 499	63 869
Påløpte avdrag		0	22 005
Annen kortsiktig gjeld		0	8 867
SUM KORTSIKTIG GJELD		332 876	659 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 616 174	1 676 268
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Hedmarksgata 8 - 10 Sameiet

Terje Nordgarden

Håvard Lundkvist

Irja M. Torset Hakkebo

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 090 052
Oppvarming	631 140
TV/bredbånd	492 708
Lånekostnad 1	451 176
Lånekostnad 2	434 712
Balkongtillegg	125 280
Parkering	11 600
Barnevoengarasje	1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 237 868

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 250
Påløpte feriepenger	-3 188
Arbeidsgiveravgift	-26 711
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 398

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

5

[SNAVN]

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 155 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 26, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 325.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 935
SUM KONSULENTHONORAR	-10 935

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 573
Drift/vedlikehold VVS	-242 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 486
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 563
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 954
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-399 201

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-432 400
Renovasjonsavgift	-232 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-664 587

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-40 483
Fjernvarme	-877 262
SUM ENERGI / FYRING	-917 745

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 033
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 356
Annen leiekostnad	-1 150
Håndverktøy	-34 090
Annet driftsmateriale	-9 400
Lyspærer og sikringer	-1 781
Vaktmestertjenester	-111 726

6

[SNAVN]

Renhold ved firmaer	-93 370
Snørydding	-71 108
Andre fremmede tjenester	-33 227
Kontor- og datarekvisita	-988
Andre kostnader tillitsvalgte	-26
Andre kontorkostnader	-108
Telefon u/mva	-1 118
Kontingenter	-3 083
Bank- og kortgebyr	-3 149
Velferdskostnader	-8 702
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-447 414

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	40 772
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 341
SUM FINANSINTEKTER	42 113

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-758 625
Renter på leverandørgjeld	-411
SUM FINANSKOSTNADER	-759 036

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Balkonger		
Tilgang 2001	2 714 516	
Avskrevet tidligere år	-2 714 515	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos beboer, gjøres opp i 2025	3 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 002

NOTE: 15**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 låneopptaket 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS(lån 1)

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Økning i år	-381 587	
Nedbetalt tidligere	60 384	
Nedbetalt i år	68 671	
		-7 052 532

OBOS-banken AS(lån 2)

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2023	-3 818 896	
Nedbetalt tidligere	156 977	
Nedbetalt i år	188 545	
		-3 473 374
		-10 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		906

Protokoll til årsmøte 2025 for HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

Organisasjonsnummer: 971277521

Møtet ble avholdt 18. juni kl. 18:00, Vålerenga Bydelshus .

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:

Henry Tran er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammetiliste 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.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som 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 fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Trygve Holth foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 155.000,-

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Terje Nordgarden

Følgende stilte til valg:

Terje Nordgarden

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Lundkvist

Følgende stilte til valg:

Håvard Lundkvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

John Andre Robberstad

Følgende stilte til valg:

John Andre Robberstad

Vedtekter for Sameiet Hedmarksgata 8 – 10

Gnr 232, Bnr 161, Oslo
Revidert og vedtatt på årsmøte 28.03.2012 , 17.06.2021,
14.06.2022, 30.05.2023

§1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Hedmarksgt. 8-10. Oslo.

Sameiet består av 83 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 232 bnr. 161 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skille seg ut fra sameiet Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 dager årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Alle seksjonseiere som leier ut seksjonen skal registrere leietakere i vibbo med navn, telefonnummer og e-post. Det er viktig at styret har kontaktinformasjon til alle beboere i sameiet. Styret vil kunne påse at alle seksjoner har registrert leietakere og vil kunne gi gebyr på 500 kroner per måned gjennom felleskostnader til eiere som ikke registrerer leietakere.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§3

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

I tillegg er det tinglyst panterett med kr. 30.000 i hver seksjon med prioritet etter 90 % av seksjonens lånetakst etter Forsikringsrådets bestemmelser. Panteretten har ikke optrinnsrett.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameierbrøk en.

§4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt eventuelle tilleggsdeler til seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold, utbedring av skader og utskifting som skyldes alder og slitasje. Dette gjelder blant annet sluk med rør fra sluk frem til soilrør, elektriske ledninger, kontakter og brytere, vinduer med vindusramme og balkongdører.

Seksjonseier har en vesentlig vedlikeholds- og utskiftingsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Alt arbeid skal utføres på fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasje og skader unngås. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for tilkoblinger til rørettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde gulv med fuktsperre, sluk og rør fra sluk frem til soilrør.

Seksjonseier er ansvarlig for at leiligheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, røykvarslere, brannslange, brannslukningsapparat eller tilsvarende og at disse fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

Alt arbeid seksjonseieren har rett til å utføre eller plikter å utføre, skal foretas innenfor offentlige krav og forskrifter, allmennaksepterte standarder og for øvrig på faglig forsvarlig måte.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikeholdet som er pålagt og som er nødvendig for å bevare leilighetens verdi eller unngå skader og ulemper kan sameiet sørge for vedlikehold på seksjonseiers regning. En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter,

påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§6

REGISTRERING AV SEKSJONSEIERNE

Erverver av seksjonen må meldes til forretningsfører for registrering innen 14 dager etter overtakelse.

§7

STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Styrets leder velges særskilt og for 1 år. Ett styremedlem velges for to år og det andre styremedlemmet og varamedlem velges for 1 år.

§8

STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelsene som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§9

OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10

ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøtet, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets eventuelle årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§12

MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- d) samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet,
- e) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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 en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens 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 seksjonseierne.

§13 OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

§15 FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å seige seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

§17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller ar seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre krave fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret. Dersom inngangsdør til en seksjon skal byttes ut skal den erstattes med en dør i eik finer som spesifisert av styrevedtak i 2011.

Næringsseksjoner på gateplan må følge utarbeidet skiltplan, samt tilpasse farge på markiser etter fargeplan for bygget. Vinduer på gateplan kan ikke blendes.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endring av ikke uvesentlig betydning for øvrige seksjonseiere, skal styret forelegges planen for godkjenning. Dette gjelder f.eks. flytting av kjøkken.

§19 ENDRING I VEDTEKTENE

Endring i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

§20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om et søksmål mot seg selv eller ens nærstående, eller om eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.) Heller ikke kan noen delta i en avstemning om et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§22

STORE OG BETYDELIGE ENDRINGER I BYGNINGSMASSEN

Forslag som innebærer store og betydelige endringer i bygningsmassen, og som ikke kan regnes for å være alminnelig vedlikehold, skal godkjennes med 2/3 flertall på årsmøte før prosjektet og pengebruken kan starte, hvis det behøves 2/3 flertall for å gjennomføre prosjektet. Eksempelvis lofts-utbygging

Husordensregler for Sameiet Hedmarksgata 8 – 10

Gnr 232, Bnr 161, Oslo
Revidert og vedtatt på generalforsamling 28.03.2012

1. Generelt

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av boligen og fellesareal, og er til å fremme miljø og trivsel i sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere.

Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar, og gjentatte brudd kan medføre begjæring om salgspålegg/fravikelse.

2. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller gården for øvrig ikke volder ubehag eller ulemper for øvrige beboere.

Støyarbeid som eksempelvis hamring, banking og boring er bare tillatt mellom klokken 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 09.00 og 18.00 lørdager. På søndager og helligdager er slikt arbeid normalt ikke tillatt. Skal det foretas større oppussings- og ombyggningsarbeider må naboene informeres.

Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og 07.00. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Ta hensyn til naboene ved bruk av radio, TV, stereoanlegg etc. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk og rop og skrik, spesielt når dører og vinduer er åpne.

Musikkøvelser tillates ikke etter kl 21.00 Musikkundervisning fordrer styrets samtykke. Gitt tillatelse kan tilbakekalles.

Det må ikke luftes fra leiligheten ut i oppgangen.

Banking eller lufting av tepper, sengeklær, tøy eller møbler må ikke skje på balkonger eller i vinduer. Det må ikke settes noe på brannbalkongene som sperrer rømningsmuligheter. Åpen ild må ikke benyttes på brannbalkongene. Ved grilling er det bare tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Bruk av balkongen/brannbalkongen som lagerrom, til å lagre søppel eller sette ut typiske innemøbler er forbudt. Brudd på denne regelen vil føre til fjerning og bortkjøring av gjenstandene v/vaktmester for eiers regning.

Det må ikke kastes sigarettneiper ut fra vinduer, brannbalkonger eller balkonger, verken ned på gresset bak bygget, eller ned på gresset ut mot gaten.

Radiatorer må reguleres slik at det kun benyttes den nødvendige varme. Vinduer skal ikke stå åpne på vinterstid, mens radiator står på full styrke. Hvis radiator eller rør fryser i forbindelse med lufting av leiligheten, blir alle skader som oppstår i sin helhet å erstatte av vedkommende beboer.

Vannkraner må lukkes forsvarlig etter tapping. Sløs ikke med varmtvannet. Beboer må sørge for at gjennomgående vannledning ikke fryser til. Skulle dette skje, plikter beboerne å utbedre skader samt svare erstatning.

3. Loft og kjeller

Dørene inn til loft og kjellere skal holdes låst. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander utenfor bodene. Ting som er hensatt utenfor bodene kan bli fjernet uten forvarsel og for eiers regning. Det er ikke tillatt for barn å oppholde seg alene på loft eller i kjeller. Lyset skal alltid slukkes når man forlater loft eller kjeller. Røyking er ikke tillatt på loft og i kjeller.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige gjenstander eller kjemikalier i bodene.

4. Vaskeri

Vasketidene er som følger:

Mandag – Søndag:
periode 08.00 – 14.00
periode 14.00 – 18.00
periode 18.00 – 22.00

Det henstilles til hjemmевærende å benytte 1. Periode. Der vaskeriet ikke er tatt i bruk 30 minutter etter at gjeldende periode har begynt, kan vasketiden disponeres av andre.

En vaskeperiode kan reserveres for inntil 1 måned i forveien. Reservasjonen foretas ved å henge en nummerert hengelås (de skal ha leilighetens seksjonsnummer) på vasketavlen utenfor vaskeriet. Husk å ta ned låsen etter vask. Hengelåsen kan ikke henge på fast plass fra måned til måned. Unummererte låser vil bli klippet ned uten varsel.

Det er ikke lov til å vaske tøy for andre enn borettslagets beboere. Alle maskiner må behandles etter bruksanvisningen og med varsomhet. Alle skader/maskinstopp eller andre feil med maskinene skal meldes til vaktmester umiddelbart.

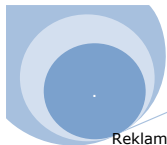
Dørene til vaskeriet og fellesrom skal holdes lukket. Vaskekjelleren ryddes og rengjøres etter bruk.

5. Trappeoppgangene

Det henstilles til beboere om å opptre så hensynsfullt som mulig i oppgangene. Barn får ikke leke i oppgangene og ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Trappevask utføres annenhver uke av rengjøringsfirma.

Sykler, barnevogner og uvedkommende ting kan ikke henges i trappeoppgangene. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene.



Husordensregler for Sameiet Hedmarksgata 8-10

Reklamemateriell skal ikke etterlates i oppgangene. Papirkurvene under postkassene er kun til papir reklame som legges i husstandenes postkasser.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte betales av den leilighetsinnehaver som forvolder skaden.

Røyking i trappeoppgangene er ikke tillatt.

6. Søppel

Søppelkassene er kun beregnet på vanlig husholdningsavfall og papp/papir. All søppel skal pakkes inn, slik at lukt og tilgrising ikke oppstår. Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av beholder. Let etter ledig beholder dersom en er full. Farlig avfall og glass/metall til gjenvinning, skal kastes ved returstasjoner i bydelen.

Elektroutstyr, husholdningsutstyr, møbler og lignende som skal kasseres, må beboerne selv besørge bortkjørt. Styret bestiller egne containere for bortkjøring av avfall i forbindelse med dugnader.

7. Ominnredningsarbeider, etc

Ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten at full orientering er gitt til styret. Styret kan forlange skriftlig uttalelse fra byggeteknisk konsulent i den utstrekning angjeldende arbeid kan medføre fare for svekkelse av eiendommen, eller berøre VVS-systemet utenfor den enkelte leilighet.

Den enkelte beboer er erstatningspliktig og må dekke omkostninger ved skader som følger av endret bruk av rom.

Styret forutsetter at alle Offentlige krav og tillatelser er avklart før arbeide igangsettes.

8. Skilting

Skilting på dørtelefon og postkasser skal være like hos alle. Navnelapp til dørtelefonene fås hos vaktmester.

9. Dyrehold

Dyr må ikke holdes uten styrets godkjenning. Dyr skal ikke mates på gårdsplass eller i hagen.

10. Styrets adgang til besiktelse

Sameiets styre skal ha uhindret adgang til besiktelsen av en leilighet, dersom det i seksjonen antas å foreligge forhold som er i strid med sameievedtektene eller husordensregler.

11. Parabol

Det er ikke tillatt å montere antenner/parabol eller annet utvendig utstyr slik at de synes utenfra eller endrer fasaden, uten styrets samtykke.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HEDMARKSGATA 8A

Dato: 25.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519755
1720

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 161

Vi viser til bestilling av 20250925 for HEDMARKSGATA 8A.

GNR. 232 BNR. 161

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.10.1887.

Arealet for eiendommen, med til- og framåliger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2113 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

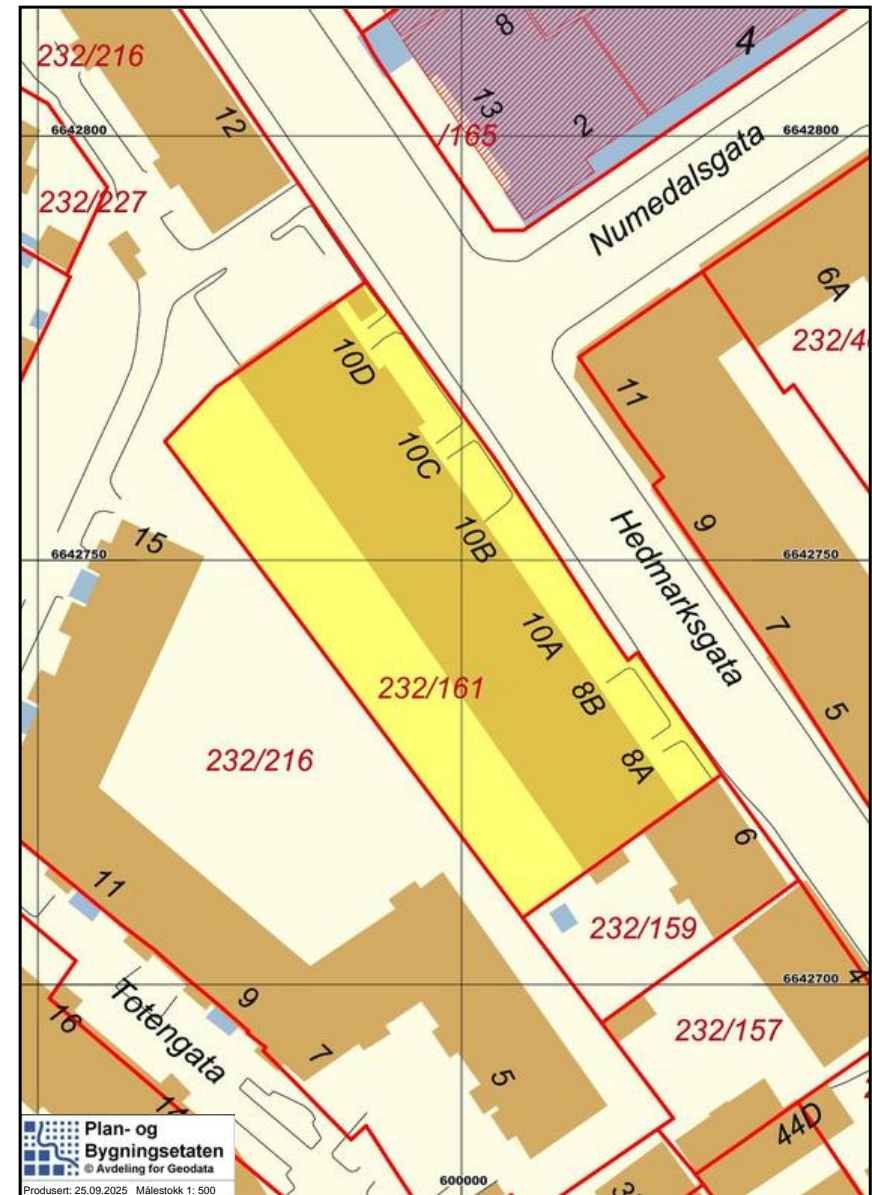


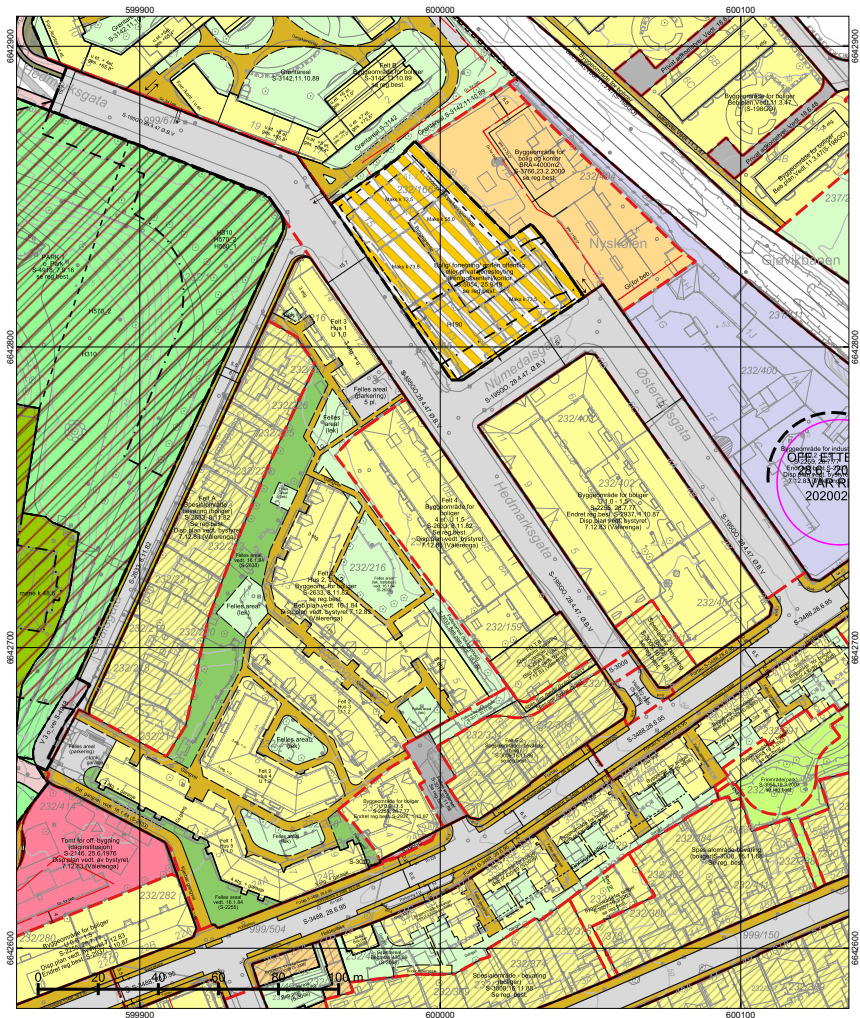
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr: 971 040 823 MVA



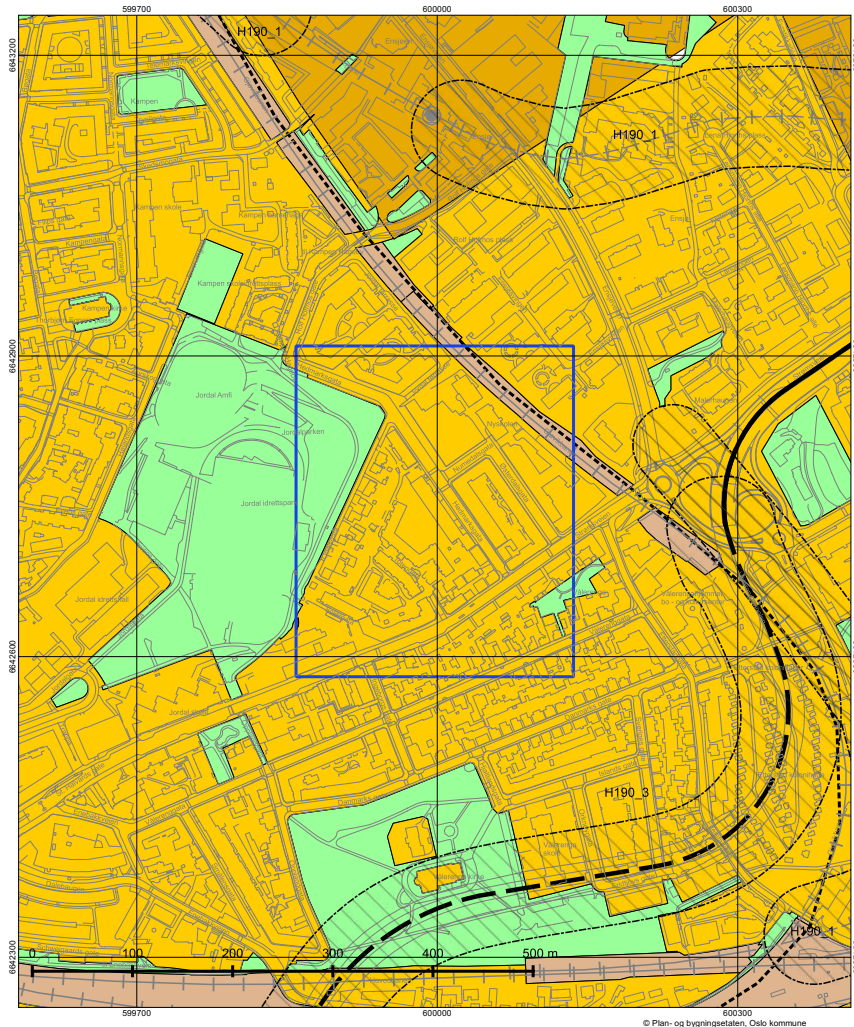


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grantareal
- 2800 - Kombinerde formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)
- Regulert eiendomsgrænse
- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrænse
- ↑ Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

<p>Dato: 25.09.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 331977/86519755</p> <p>Adresse: HEDMARKSGATA 8</p> <p>Gnr/Bnr: 232/161</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
—+—+—	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
—+—+—	Fjernveg		Bane, eksisterende
—+—+—	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
—+—+—	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
—+—+—	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
—+—+—	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
—+—+—	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
—+—+—	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
—+—+—	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
—+—+—	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
-----	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
—+—+—	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
-----	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
-----	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
-----	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefлом
			H390 - Deponi

Oslo

Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 331977/86519755
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

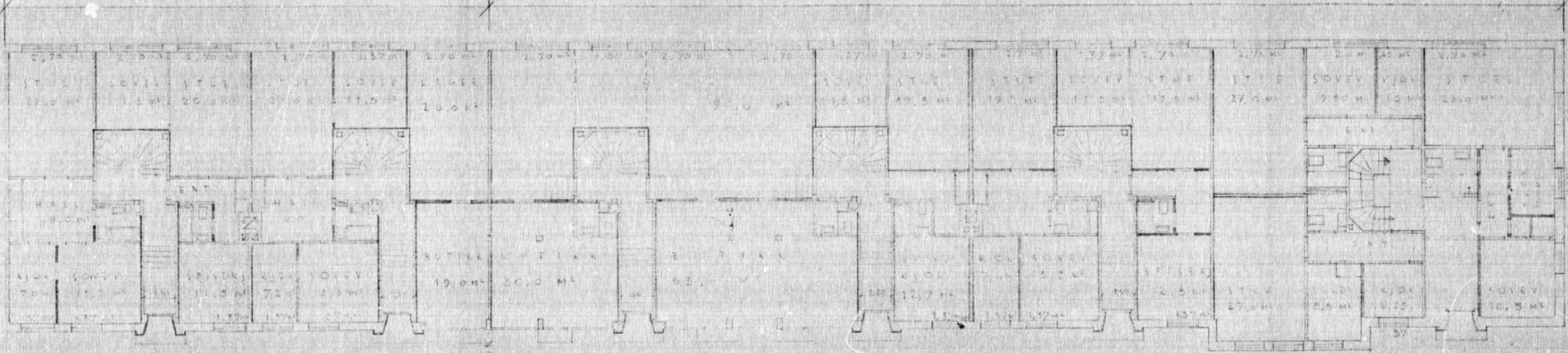
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

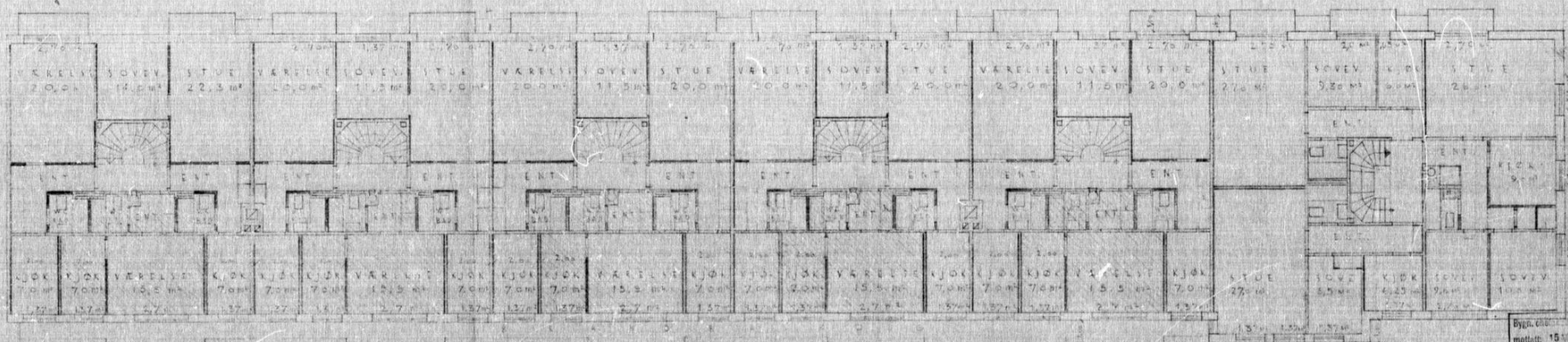
Se tegnforklaring på eget ark.

DENNE DEL GÅR EFTER GRÆNSEFØJLER
MATR. NR. B MED OPG. A og B.

DENNE DEL GÅR EFTER GRÆNSEREGULERING
MATR. NR. TO MED OPGANG A, B, C og D.



1. ETAGE 928



2. ETAGE PLAN 935

ETAGEPLANER

MÅLSTOK

JANESTREDE

LETTETEN

LETTETEN MED

LETTETEN MED

HEDEMARSGT. 191

3091

1:100

Bygningens mottatte 15/11/38

118

A N N E L D E L S E .

g.D.

949/39

Skrivelse.
4 bl. tegninger.

Duplikat I sendt Erandschefen.
" II " Helserådet.

Ekspedisjons-Dokument I ^{Opmålingschefen} nr. 3 JUNI 1938

angående våningshus

8-10 Hedmarksgaten.

på matr.-nr.

innlevert 2. Juni 1938.

Attestert



Overstendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilkende arealuttar m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, ktr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5-5-1938.

P. Granström

674/38

Hedmarksgaten 3-10
Bygningschefens eksp. av. 3/5-38

Overstenden J. H.
nr. 10. JUNI 1938

Overstendes hr. reguleringschefen idet det meddeles :

Den ansøkte bebyggelse ligger på grunnen nr. 8 og 10 B Hedmarksgaten, hvis grenser er imtegnert med grønt på blad 2.

Størrelserne må sammenføres til ett matr.-nr. og ny ommåling av grunnens areal og innmåling av grenser er ikke innkommet.

Oslo bygningsvesen 2/6-1938.

Bygningsvesen



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 verdigrunding eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

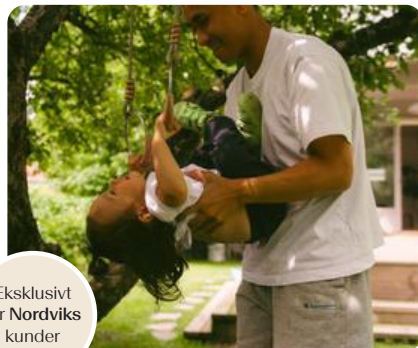
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTSLEGE 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hedmarksgata 8A 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 161, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

