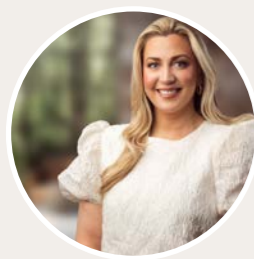


aktiv.

Hekkveien 3, 0571 OSLO

**Unik og gjennomført leilighet med
spektakulær utsikt!**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142

E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 166 776,-
Omkostn.: Kr 14 650,-
Total ink omk.: Kr 4 671 426,-
Felleskostn.: Kr 4 503,-
Selger: Karen Holta

Salgsobjekt: Aksjeleilighet
Eierform: Aksje
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 36/42 kvm
Tomtstr.: 2972.9 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 119
Oppdragsnr.: 1006260001

Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Hekkveien 3!

Nå har dere mulighetene til å sikre dere en av de mest attraktive og gjennomførte leilighetene i området! Her dere et gjennomtenkt hjem med absolutt alt dere trenger! Den fantastiske utsikten må bare oppleves! Her bor dere i landlige, men svært sentrale omgivelser. Flytt rett inn!

Lys og gjennomtenkt 1-roms med moderne alkove:

- Godt utnyttet planløsning med plassbygget, praktisk alkove
- Vestvendt balkong med fantastiske sol- og utsiktsforhold
- Alkove med plassbygget dobbeltseng og garderobe
 - Kjøkken fra 2019 med integrerte hvitevarer
 - Romslig bad med opplegg for vaskemaskin
 - Heis
 - To boder for lagring
 - Svært hyggelige fellesareal rett utenfor døren
 - A-konto fyring og varmtvann inkl.
- Aksjelaget disponerer felles parkeringsplasser med elbil-lader
 - Gangavstand til absolutt alt!

Innhold

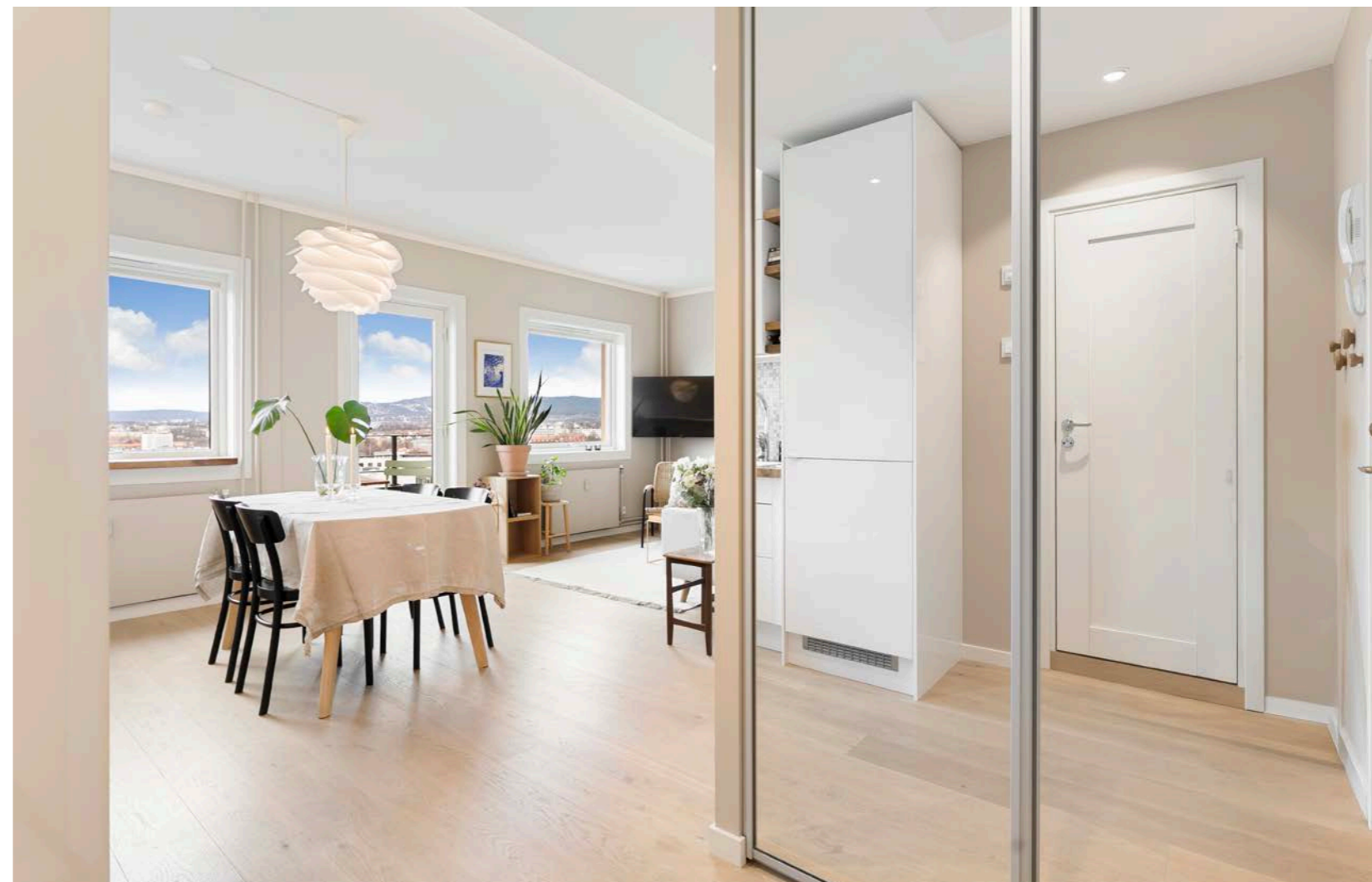
Velkommen	2
Om eiendommen	30
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	81
Forbrukerinformasjon	88
Budskjema	89



Velkommen inn!

Fra bakkeplan er det enkel adkomst via heis eller trapp til leiligheten som ligger i 6. etasje.

Gangen er hyggelig med plass til yttertøy og sko. Stor skyvedørsgarderobe med speilfronter sikrer godt med oppbevaringsplass. Her er det hyggelig å komme hjem!





Sosialt oppholdsrom!

Lys og sosial stue

I det du ankommer det sosiale oppholdsrommet, er det umiddelbart de store vinduene og den fantastiske utsikten som fanger oppmerksomheten. Her får du vakkert utsyn, og masse lys og luft hele dagen. I stuen er det naturlig plass til sofagruppe, bord og TV. Vegger er malt i en tidløs fargetone som gjør det enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Gjennomtenkt belysning i hele leiligheten gir et ekstra særpreg og gode lysforhold.





Leiligheten har en sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken, noe dagens eiere selv har satt stor pris på.

**Herlig
kveldsstemning!**

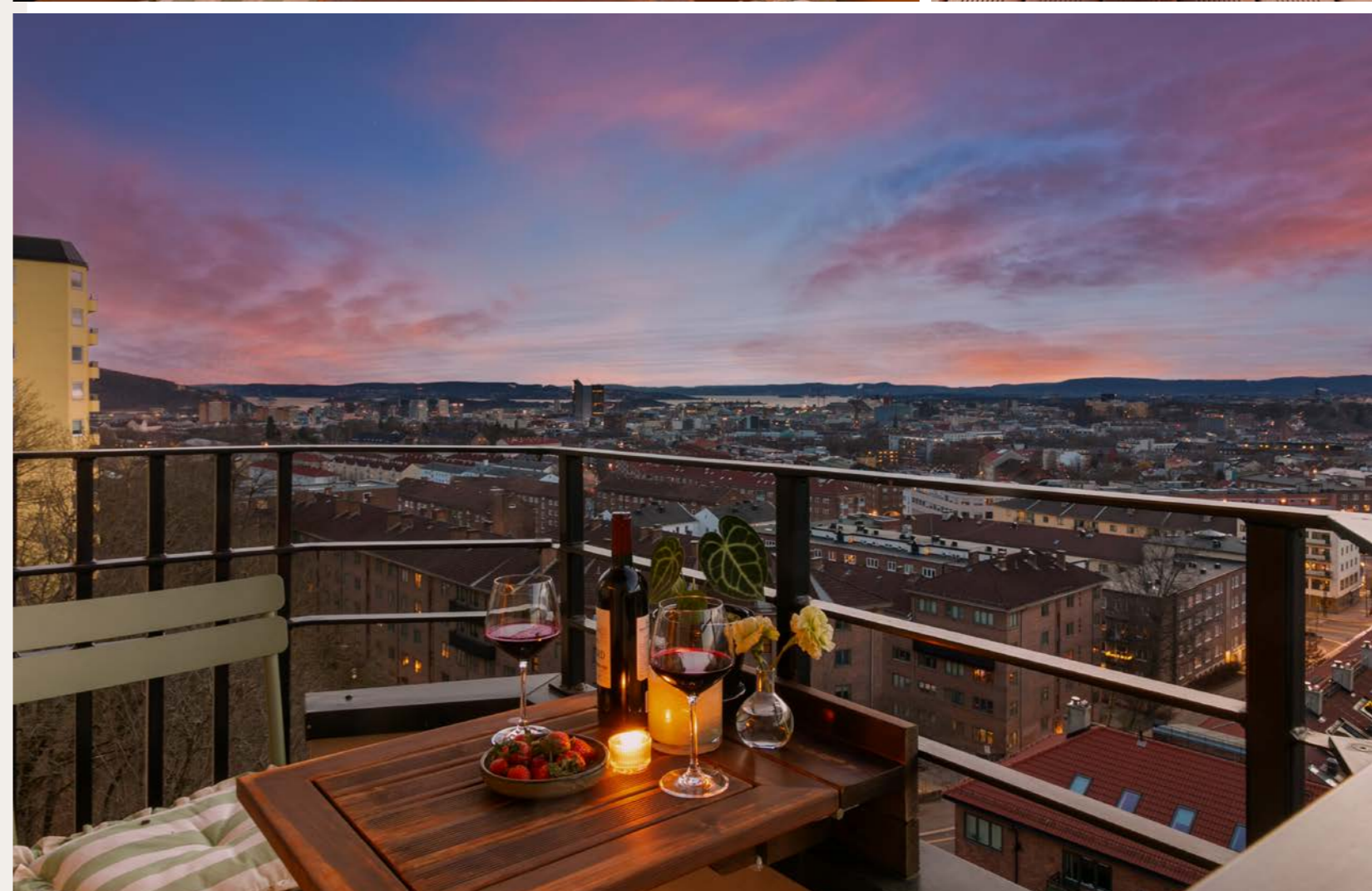


Solrik, vestvendt balkong

På de varme dagene er det deilig å kunne sett opp balkongdøren og binde sammen inne- og uterom. Balkongen vender mot vest og har fantastiske sol- og utsiktsforhold. Her har du sol fra formiddag til solnedgang. Nyt varme dager her ute!



**Byen lyser opp når
mørket faller på!**



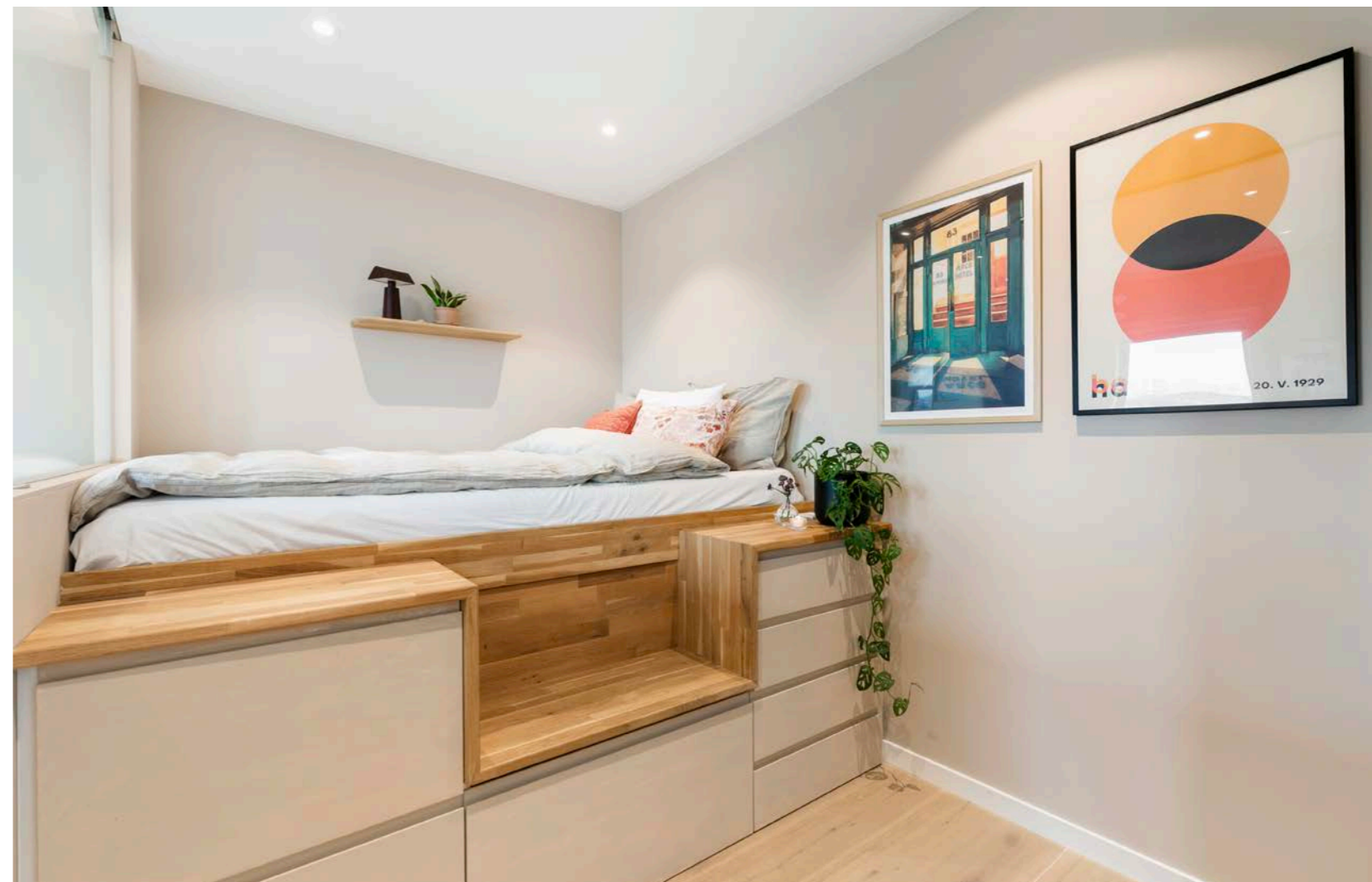
Stilrent kjøkken

Langs den ene kortveggen er den stilrene kjøkkeninnredningen plassert. Innredningen fra IKEA ble satt inn i 2019 og har hvite, glatte fronter og heltre benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Med kort vei fra kjøkkenet til spiseplassen er det enkelt å servere gjester.



Sovealkove

Fra stuen er det adgang til den svært praktiske alkoven. Her er det en stor, plassbygget seng, nattbord og stor skyvedørsgarderobe. Under sengen er det laget flere oppbevaringsløsninger, samt etablert lader og kontakt. Det er bygget to store glassfronter i veggen mellom alkove og stue. Disse kan åpnes/skyves på, samt frosting som kan skrues av og på. Her vil en god natts søvn nytes!



Flislagt bad


Badet er fra 2002 og framstår romslig med alt man trenger. Badet inneholder dusjkabinett, servant på benkeplate, speilskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt wc. Dette er et herlig sted å starte dagen!



Hekkveien 3

Her bor dere i landlige, men svært sentrale omgivelser med kort vei til alt! Rett utenfor døren finner dere hyggelige grøntarealer. Kun en spasertur unna finnes svært godt service- og kollektivtilbud. Her vil dere garantert trives!





**Et hjem er mer verdt
enn et hus, og et hus
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 36 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 42 kvm

TBA: 2 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod6. etasje

BRA-i: 36 kvm Entré, bad, stue/kjøkken og alkove

TBA fordelt på etasje

6. etasje

2 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,7 og 4,3m². Bod er merket med nr.H0603.

Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 1,9 m² og er avrundet til 2 m² i TBA. Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/ rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringsstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2972.9 kvm

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hekkveien 3, i et attraktivt område på Hasle/Carl Berners plass østre. Nabolaget er spesielt anbefalt for enslige, studenter og etablerere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Carl Berners plass kun 1 minuttsgange unna. Her finner man t-bane, buss og trikk med totalt 24 ulike linjer innen en radius på 2,7 km. Oslo S kan nås på 8 minutter med kollektivtransport.

Servicetilbudet i området er meget bra.

Dagligvarebutikker som Kiwi Hasleveien og Coop Mega Carl Berner ligger innen 4 minutters gange. Carl Berner passasjen og Apotek 1 Carl Berner er også lett tilgjengelige.

For familier med barn er det flere barnehager i nærheten, inkludert Støperiet barnehage og Ola Narr barnehage, begge innen 4 minutters gange. Skoler som Sinsen skole og Hasle skole ligger innen 15 minutters gange.

Området har også gode aktivitetstilbud med ballbinger og treningssentre som SATS Carl Berner innen kort avstand. Nabolaget oppleves som trygt og har et godt kollektivtilbud, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.

Adkomst

For å komme seg til eiendommen i Hekkveien 3, kan man benytte seg av offentlig transport.

Carl Berners plass er den nærmeste kollektivknutepunktet, som ligger kun 1 minutt unna.

Fra Carl Berners plass kan man ta linje 5, som er 0.1 km unna, eller linje 21 og 28, som er 0.2 km unna.

Linje 17 er også tilgjengelig, og ligger 0.4 km fra eiendommen.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en blokk med yttervegger i pusset konstruksjon.

Yttertaket er en flat konstruksjon, tekket med papp og beslag.

Leilighetens etasjeskillere er utført i betong.

Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer. Entrédøren er i finert utforming med B-30/35db klassifisering, og balkongdøren er i treramme med 2-lags glass.

Balkongen har adkomst fra stuen, med gulv belagt med trebrikker på et støpt betongdekke. Rekkverket består av en pusset mur med en håndløper i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Leilighet > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Membran i gulv er over 20 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

- Våtrom - Leilighet > Bad - Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kreves ventilasjon med mekanisk avtrekk på våtrom, for å oppfylle dagens krav i forskrift.

I tillegg skal det være spalte for tilluft i dørbled eller under terskel.

- Kjøkken - Leilighet > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.

Denne skal monteres av elektroinstallatør.

Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt

dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

- Kjøkken - Leilighet > Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.

Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget,

da mer enn halvparten av forventet levetid

på komponenter er oppbrukt.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 36 kvm: Entré, bad, stue/kjøkken og alkove

TBA 2 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjellerbod:

BRA-e 4 kvm: Bod

Kjellerbod 2:

BRA-e 2 kvm: Bod

Standard

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Det er lys under overskap og ventilator med kullfilter. Hvitevarer som komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøll/fryseskap er integrert i innredningen. Det er ikke montert komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra 2002 og har fliser på vegger og gulv med gulvvarme. Himlingen har malte plater med innfelte lys. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant på benkeplate, speilskap, wc og det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen består av naturlig avtrekk fra ventil, med tilluft fra spalte under dørbledet.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater bestående av dekke/plater.

Taket i stue og alkove er senket med innfelte lys.

Takhøyden er målt til ca. 2,61 m.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vanntilførsel på kjøkken med Pex-rør, hvor det er montert Waterguard. På badet er det åpne forkrommede vannrør. Hovedstoppekran er plassert utenfor entredøren.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast fra installasjoner.

Rørstamme til bad og kjøkken er av eldre soilrør.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken, og tilluftsventiler i vinduer.

- Varmesentral: Oppvarming med fjernvarme via

radiatorer i leiligheten. Det er i tillegg gulvvarme på badet.

- Varmtvannstank: Felles varmtvann, bereder er plassert i fellesareal.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Vaskemaskin medfølger ikke.

Hulle over seng fra Bolia medfølger ikke.

Grønne stolene på balkongen medfølger ikke.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

• Maling av vegger, utført av eier.

2019:

• Montering av kjøkken med hvitevarer, utført i regi av tidligere eier.

2015:

• Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

• Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

2002:

- Badet ble bygget i regi av tidligere eier.

Arbeid utført i regi av Aksjelag:

2025:

- Trefelling og trepleie på boligselskapets eiendom. Eiendommen inkluderer den øverste delen av hellingen ned mot Hekkeveien

2024:

- Utskifting av eldre, utgåtte nødlys i baktrappen
- Ny vaskemaskin i vaskeriet. Erstatte eldre maskin

2023:

- Ny vaskemaskin i vaskeriet. Erstatte eldre maskin
- Nytt digitalt låssystem til inngangsdørene til blokken og fellesrommene. Pluss ståldører til alle innganger til kjellerbodene for å hindre innbrudd

2021:

- Samtlige pulverapparater byttet ut
- Full rensing av det sentrale ventilasjonsanlegget. Både de to store vertikale hovedkanalene og grenkanalene til alle leilighetene

2020:

- Ladestolper for elbil-lading. Gir ladetilgang for elbiler på 14 av våre parkeringsplasser.
- Nye nødlys i baktrappen
- Hovedsikringene utskiftet med nye. Utskifting og oppgradering av alle hovedsikringer i blokken til kombivern (jordfeilautomater)

2018:

- Den nedgravde oljetanken fjernet.

2017:

- Nye postkasser på plass. De gamle ødelagt av

innbruddsforsøk

- Fiberoptisk bredbånd installert. Kostnadene for trådløst bredbånd med en bestemt styrke dekkes innen felleskostnaden (husleien) sammen med kollektivt TV.

2016:

- Lamper med bevegelsessensorer. Installert i baktrapp, kjeller og gangene fra 6. - 9. etasje

2015:

- Rehabilitering balkong og fasade
- Nytt tak, vinduer og balkongdører

2014:

- Fornyelse vannrørlegg. I en analyse av rørsystemet vårt anbefales at det skiftes ut om ikke for lenge.

2012:

- Sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget. I 2012 ble det anskaffet to nye sirkulasjonspumper til sentralvarmeanlegget (radiatorvarmen). Hvis den ene svikter, kan den andre kobles inn. Et par balkonger ble forsterket på grunn av at deler var falt av.

2011:

- Totalrehabilitering heis

2008:

- Ny gatedør. Ny gatedør med elektronisk åpningsordning (for rullestolbrukere)

2007:

- Rehabilitering soilrør og heisen

2005:

- Reparert varmekabler foran inngang.

Inngangspartiet er fornyet ved at varmekablene ble reparert, ny asfalt lagt og nye skiferheller lagt foran inngangen. Samtidig ble inngangspartiet tilpasset rullestolbrukere.

- Nye trelister og termostat i vaskeriet. Det er satt inn nye trelister og ny termostat i tørkeskapene.
- Malt kjeller. Gulv, trapper, vegger og tak er malt i lyse farger.

2004:

- Utbedring og beplantning mot Hekkeveien
- Påbegynt HMS-arbeid høsten 2004. 2På nyåret 2005 ble arbeidet med brannsikringstiltak, merking av rømningsveier, sjekk av nødlys m.m. prioritert.

2003:

- Ny kjellerdør i stål, også til vaskeri og fyrrom

2002:

- Inngangshall og oppgang pusset opp. Høsten 2002 ble inngangshallen og hele oppgangen pusset opp, med nymalte vegger og nytt gulvbelegg.

2001:

- Ny vaskemaskin. Oppussing av hall og oppgang.

2000:

- Nye inngangsdører og calling-anlegg til alle leiligheter

1999:

- Ny vaskemaskin og oppgradert kabel-tv anlegget

1996:

- Rehabilitering av heiser

1995:

- Skiftet el-anlegg

1992:

- Utvendig rehabilitering

1988:

- Vinduer. De fleste beboerne skiftet ut gamle vinduer.

Forsikringselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81374141

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen har fjernvarme som hovedoppvarmingskilde. Oppvarming skjer via radiatorer i leiligheten, og det er etablert gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Det er bestilt Norgespris på strøm. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Aksjelaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 490 000

Omkostninger kjøper

4 490 000 (Prisantydning)

166 776 (Andel av fellesgjeld)

4 656 776 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

4 150 (Noteringsgebyr forretningsfører)

10 500 (Transportgebyr)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

14 650 (Omkostninger totalt)

23 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

26 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 671 426 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 680 326 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 683 126 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Formuesverdi primærbolig

Kr 998 359 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 993 436 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig

vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 503,43 kr pr. md.
- A konto oppvarming: 300,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 203,43 kr pr. md.
- Felleskostnadene dekker: Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme) samt bredbånd fra OBOS Opennet.
- Planlagt økning felleskostnader: Felleskostnadene økte med 15 % fra 01.09.2024.
- Endringsvarsel felleskostnader: Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatt kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4503.43

Andel Fellesgjeld

Kr 166 776

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.02.2026

Andel fellesformue

Kr 14 344

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Aksjeselskapet

Aksjeselskap

Furulund II AS

Organisasjonsnummer

923682694

Om aksjeselskapet

AS Furulund II er et boligaksjeselskap i Oslo kommune med organisasjonsnummer 923 682 694. Selskapet består av 53 enheter, som er leiligheter knyttet til aksjer. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på vibbo.no.

Selskapet har fellesvaskeri.

Pågående saker:

- Styret har vært opptatt av den økonomiske situasjonen, blant annet med fortsatt høye renter og økte kommunale avgifter.
- Styret måtte heve felleskostnadene (husleien) med 15 % fra 1. september 2024 for å mestre de økonomiske utfordringene vi står overfor.
- Oppgraderingen av nødlysene kom på 15 000 kroner. Kostnadene for dette faller imidlertid på

budsjettet for 2025.

- Det er utført beskjæring av busker og trær i boligaksjeselskapets «hage». Arbeidet totalt har en kostnad på ca. 60 000 kroner. Kostnadene for arbeidet vil falle på budsjettet for 2025.

- Styret har søkt og fått tildelt 20 000 kroner i såkalte grønne midler fra Oslo kommune. Styret har allerede gått i gang med å etablere en «hagegruppe» som skal jobbe med prosjektet.

- Styret er i gang med å lage en vedlikeholdsplan for blokka, med tiltak på kort, mellomlang og lengre sikt. Heisen ligger an til å bli prioritert høyt opp i denne planen.

- Styret har i det siste året satt i gang et arbeid med å reforhandle faste avtaler for å kutte kostnader, og vi gjør vårt ytterste for å holde kostnadene til drift nede.

- Sammen med leverandøren Miele AS, vurderer styret fortløpende om maskiner bør skiftes ut.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98207362107, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-02-2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 13

Saldo per 17-02-2026: kr 240284.00

Andel av saldo: kr 3311.56

(siste termin 30-03-2027)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98207505285, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17-02-2026: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 240

Saldo per 17-02-2026: kr 11746667.00

Andel av saldo: kr 163464.53

(siste termin 28-02-2046)

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025:

overskudd (640 000,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (578 998,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 7 Egenbetaling for bruk av vaskeri: Innføring av egenbetaling vil kreve at det investeres i et betalingsystem. Ifølge Miele vil selve installering av en betalingsløsning på våre seks maskiner koste, grovt regnet ca. 70.000 kroner.

Framtidige tiltak: Heisen ligger an til å bli prioritert høyt opp i vedlikeholdsplanen. Det må startes forberedelser til enten omfattende og kostbar utbedring av heisen eller total utskifting i årene som kommer. I begge tilfellene kan det bli snakk om kostnader som ikke kan dekkes over driftsbudsjettet.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det er en forutsetning for at kjøper skal kunne overta eiendommen at kjøper er godkjent som ny aksjeeier av boligaksjeselskapet. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny aksjeeier må eiendommen videreselges for kjøpers regning. Et videresalg for kjøpers regning innebærer at kjøper ikke har noen økonomiske rettigheter knyttet til eiendommen og kjøper vil være ansvarlig for selgers eventuelle tap som følge av videresalget. Likeledes vil en eventuell gevinst ved et videresalg tilfalle selger.

Kjøper kan gå til søksmål mot boligaksjeselskapets styre dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Selger forplikter seg til å medvirke og igangsette videresalg så snart det endelig er avklart at kjøper ikke vil bli godkjent som ny aksjeeier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er i utgangspunktet kun tillatt med ett husdyr

per husstand. Dersom husdyret anskaffes etter innflytting skal styrets godkjenning innhentes.

Beboernes forpliktelser og dugnader Forpliktelser

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Arbeidet skal gjøres forskriftsmessig og våtromsnormen skal følges.

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

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles- / hovedledning. Aksjeeieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

Dugnad

Det avholdes to dugnader i året: vår og høst.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 125, bruksnummer 119 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

05.06.1954 - Dokumentnr: 1954/7345-1/105 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1954 - Dokumentnr: 1954/14914-1/105 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

02.12.1955 - Dokumentnr: 1955/15507-1/105 - Obligasjon
Beløp: NOK 707 050
Panthaver: HASSEL ROLF ADV
LØPENR: 1096917

ANFØRT PRIORITET:
ETTER NOK 1 990 500,- UTEN OPPTRINNSRETT.
12.06.1985 - Dokumentnr: 1985/34391-1/105 - Tinglysing på nytt

21.05.2015 - Dokumentnr: 2015/447790-1/200 - Tinglysing på nytt

24.01.1957 - Dokumentnr: 1957/921-1/105 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1968 - Dokumentnr: 1968/522800-2/105 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1986 - Dokumentnr: 1986/41528-1/105 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

20.11.2006 - Dokumentnr: 2006/571015-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 500 000
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766

02.04.2007 - Dokumentnr: 2007/304152-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 700 000
Panthaver: OBOS BBL
ORG.NR: 937 052 766

04.02.2016 - Dokumentnr: 2016/100764-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 16 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884
Uomsettelig
Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Bygningsanmeldelse for "boligblokk i Hekkveien 19, blokk B", datert 12.08.1953.
Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "Våningshus i Hekkveien 3", datert 30.09.1953.
Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tilleggsanmeldte tegninger for Våningshus i Hekkveien 19, blokk B", datert 10.02.1954.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2495. Planen gjelder regulering av vei for boligområde, og eiendommen er avsatt til boligbebyggelse.. 31.10.1980

Følger Kommuneplanen 2015-2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende, med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Aksjelaget har legalpant for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp) for aksjeeiers forpliktelser overfor aksjelaget. Pantet dekker aksjelagets krav på felleskostnader samt andre krav aksjelaget måtte få mot aksjeeier.

Kontraktgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30

minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på

boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt vederlag tilsvarende kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 6 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 18 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 490 Visninger per stk. Betaler kun runde 1. Alle pv inkl.
- 4 500 Noteringsgebyr urådighetssperre
- 5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 88 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

Salgsoppgavedato

31.03.2026

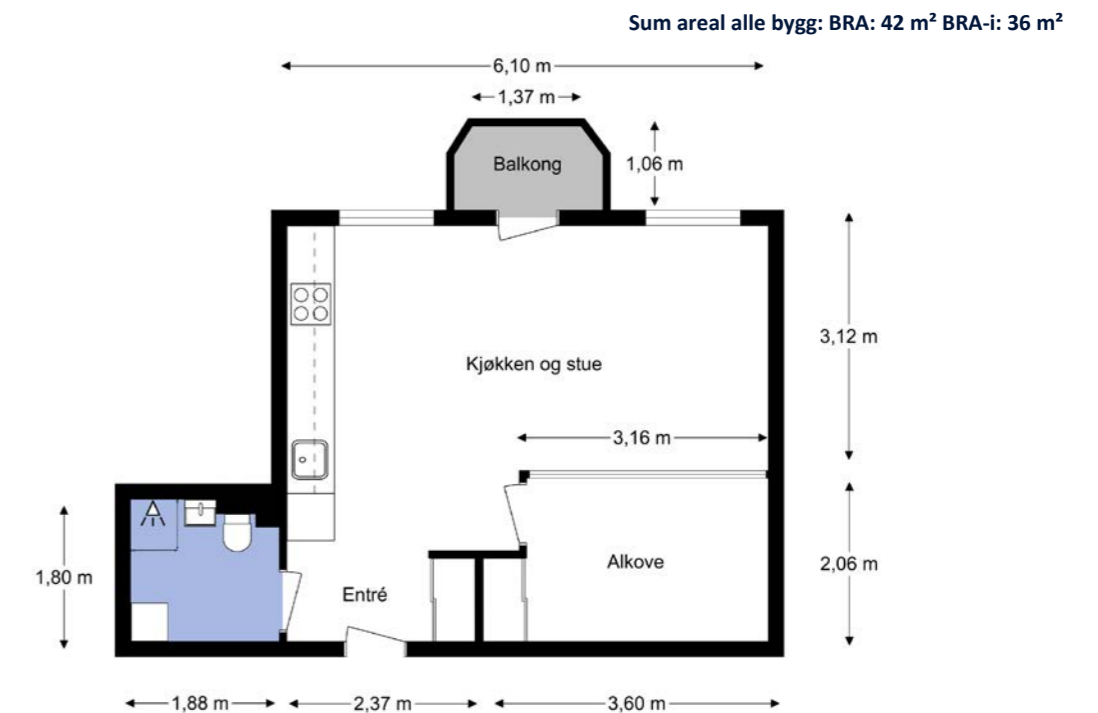
Tilstandsrapport

📍 Hekkveien 3, 0571

🏠 OSLO kommune

gnr. 125, bnr. 119

Aksjenummer 60



Befaringsdato: 19.01.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 11838-26019

Referansenummer: PH1673

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takspartner.no

905 31 615

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

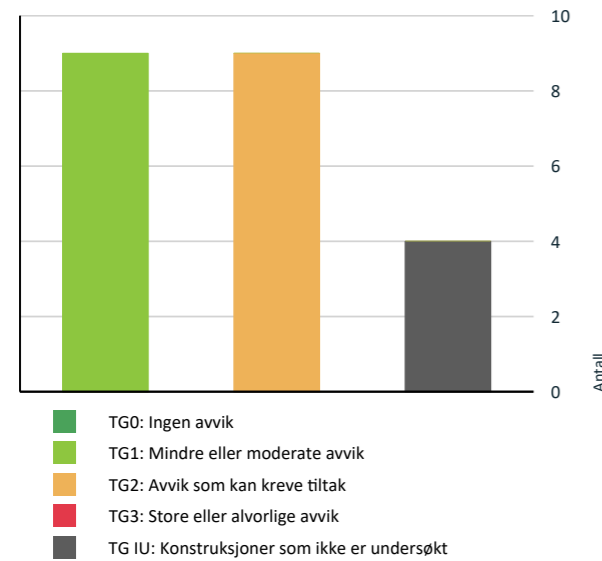
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Hekkeveien 3. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Leilighet > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1955

Tilbygg / modernisering

2002	Bad	Badet ble bygget i regi av tidligere eier.
2019	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, utført i regi av tidligere eier.
2022	Overflater	Maling av vegger, utført av eier.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, teknet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Entrédør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.1,9m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med pusset mur, samt håndløper i stål.

INNSENDIG

Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.
Taket i stue og alkove er senket med innfelte lys.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,61m.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.
Det er registrert 10mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: profilerte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befarig, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Badet er bygget i 2002 i følge opplysninger fra tidligere salg.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.
Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.
Det er målt på vegger med Protometer fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast er plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Rør-anlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøre-membran på vegger er over 15 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.
Membran i gulv er over 20 år.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntrenging i eldre konstruksjoner.

Vanninntrengning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjkabinett, servant på benkeplate,
speilskap, opplegg for vaskemaskin
og wc.

LEILIGHET > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det kreves ventilasjon med mekanisk avtrekk på våtrom,
for å oppfylle dagens krav i forskrift.
I tillegg skal det være spalte for tilluft i dørbblad eller under terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

LEILIGHET > BAD

1 TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

Tilstandsrapport

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.
Lys under overskap, ventilator med utkast.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400.
Denne skal monteres av elektroinstallatør.
Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt
dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Montering av komfyrvakt anbefales,
for å redusere fare for brannutvikling ved evt. tørrkoking av kjele.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykpull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Kjøkken:

Tilstandsrapport

Vanntilførsel med Pex-rør.
Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:
Kran er plassert utenfor entredør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.



Stoppekran plassert i felles gang



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til bad og kjøkken med eldre soilrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt talfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredsstillende, ut i fra byggeår..

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på varmekabel og fjernvarme anlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid på komponenter er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmekabler fungerer som normalt i følge eier. Det er ikke behov for oppgradering pr. nå.

Radiator anlegget fremstår med normal funksjonalitet. Vedlikehold av anlegget må påberegnes, da unnlattelse vil forringe levetiden. Vedlikeholdet er aksjelagets ansvar.

TG III Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Kjøkken ble oppusset i 2019, det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i sin helhet.

Ved manglende dokumentasjon, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil på anlegget, som taksmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Ved taksering av leiligheter sjekker taksmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon

Tilstandsrapport

som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter.
Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høyde på rekkverk er målt til 1,11m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på el-anlegget i leiligheten.
Arbeid på el-anlegg krever dokumentasjon, fra utførende elektro virksomhet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

El-anlegg:

Ved manglende dokumentasjon samt eldre el-anlegg, anbefaler takstmann alltid en gjennomgang av EL-fagmann.
Dette for å utelukke feil på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring.
Ved feil på el-anlegg kan det oppstå kortslutninger, som igjen kan medføre til brann.
Utbedring av feil på el-anlegg, kan medføre til høye kostnader.

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

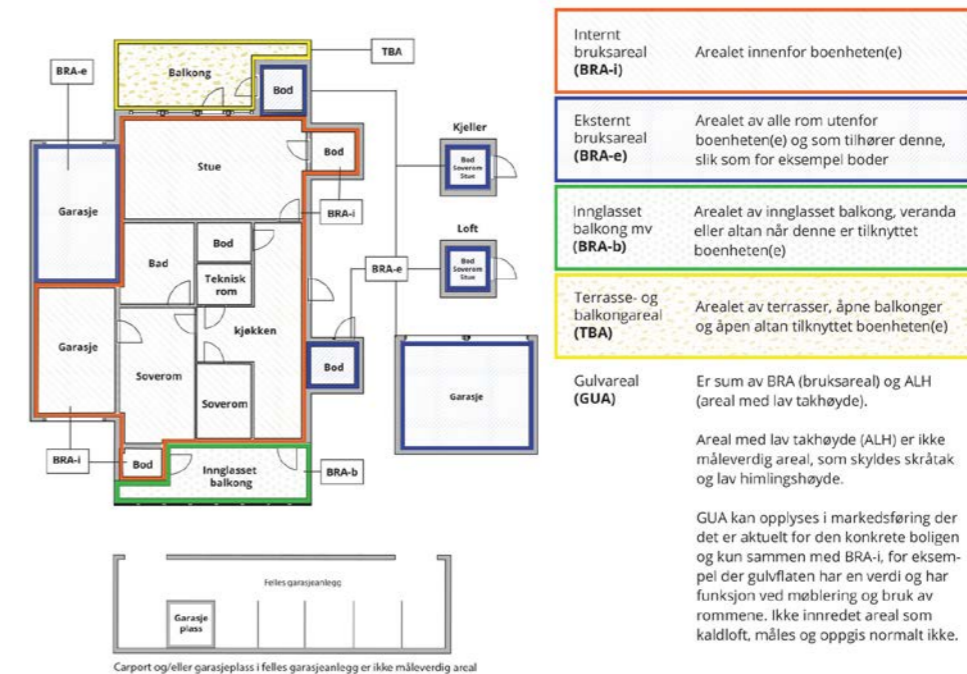
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	36			36	2
Kjellerbod		4		4	
Kjellerbod 2		2		2	
SUM	36	6			2
SUM BRA	42				

Romfordeling

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

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 1,7 og 4,3m².
Bod er merket med nr.H0603.
Bod areal utgjør til sammen 6 m² i BRA-E.

Balkongen er målt til 1,9 m² og er avrundet til 2 m² i TBA.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.1.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Karen Holta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	125	119		0	3178 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Hekkveien 3

Hjemmelshaver

Karen Holta

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomst dokumenter
/Furulund II	923682694		Eiendomsøkkelen Forvaltning AS	Karen Holta

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 6. etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Adkomst til balkong fra stue.
Leiligheten disponerer to boder i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	19.01.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	17.02.2026		Gjennomgått	10	Nei
Egenerklæring	19.02.2026		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningsakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningsakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningsakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Karen Holta

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Hekkveien 3

0571 Oslo

0301-125/119/0/0

Fremtind

Meglerns oppdragsnummer: 1006260001 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Deres ref.: 1006260001 . Vår ref.: 5055-1-605

Dato: 17.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Furulund II
Organisasjonsnr: 923682694
Aksjonær: Holta, Karen
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 605
Aksjeboenhetsnummer: 00032
Adresse: Hekkveien 3, 0571 OSLO
Aksjenummer: 60
Gnr. 125
Bnr. 119

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81374141.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- 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 spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene øker med 15 % fra 01.09.2024. Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann (fjernvarme). Forbruk avregnes årlig av Ista. Felleskostnadene inkluderer bredbånd fra OBOS OpenNet.

Furulund II AS disponerer en del parkeringsplasser. Plassene er merket med skilt og oppmerkede felter. Plassene er for parkering av private biler tilhørende andelseierne, med gyldig parkeringsbevis. Det utstedes ett parkeringsbevis per leilighet. Se parkeringsbestemmelser på vibbo.no.

Hjemmeside: vibbo.no

Boligselskapet har avtale med ISTA for årlig avregning av fjernvarme. OBOS fakturerer den enkelte beboer a-konto på vegne av Ista sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd a-kontobeløp. Avregning og evt. justering av a-kontobeløp skjer årlig (pr. 31.05). Ved salg av boligen må selger/megler ta kontakt med Ista. Eierskifteskjema ISTA finner man på <https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/>

- E-post styret: furulund2@styrerrommet.no - Boligselskapet fraviker ikke reglene for bruksoverlating iht. selskapets vedtekter og i borettslagsloven. Det forutsettes at kjøper selv skal bebo leiligheten, med mindre man kan dokumentere bruksoverlating som nevnt i borettslagslovens §§ 5.3-5.7. - Fellesvaskeri. - Årlig avregning av fyring og varmtvann med Ista.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207362107
Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 240 284,00
Innfrielsesdato: 30.03.2027
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207505285
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,75%
Restsaldo: 11 746 667,00
Innfrielsesdato: 28.02.2046
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 503,43,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto oppvarming	300,00	
Felleskostnader	4 203,43	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 594,-
Fradragsberettigede kostnader: 10 428,-
Annen formue: 14 344,-
Gjeld: 167 349,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207362107
Restsaldo: 3 311,56
Kapitalkostnader: 245,79
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207505285
Restsaldo: 163 464,53
Kapitalkostnader: 1 145,69
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166 776,09,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Elin Svendsen, e-post: furulund2@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Teoline Jakobsen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: teoline.jakobsen@aktiv.no

Kontraksnummer: 3033

5055-1-605

Oslo: 17.02.2026

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	AS Furulund II	org.nr: 923682694
Boligens adresse:	Hekkeveien 3, 0571 OSLO, 0571 OSLO	bolig nr: 605
Kommune:	OSLO	
Forsikringselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 81374141
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Holta, Karen	28.01.1995

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	1124	60	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER
Partialobligasjon	8150	605	Forretningsfører	

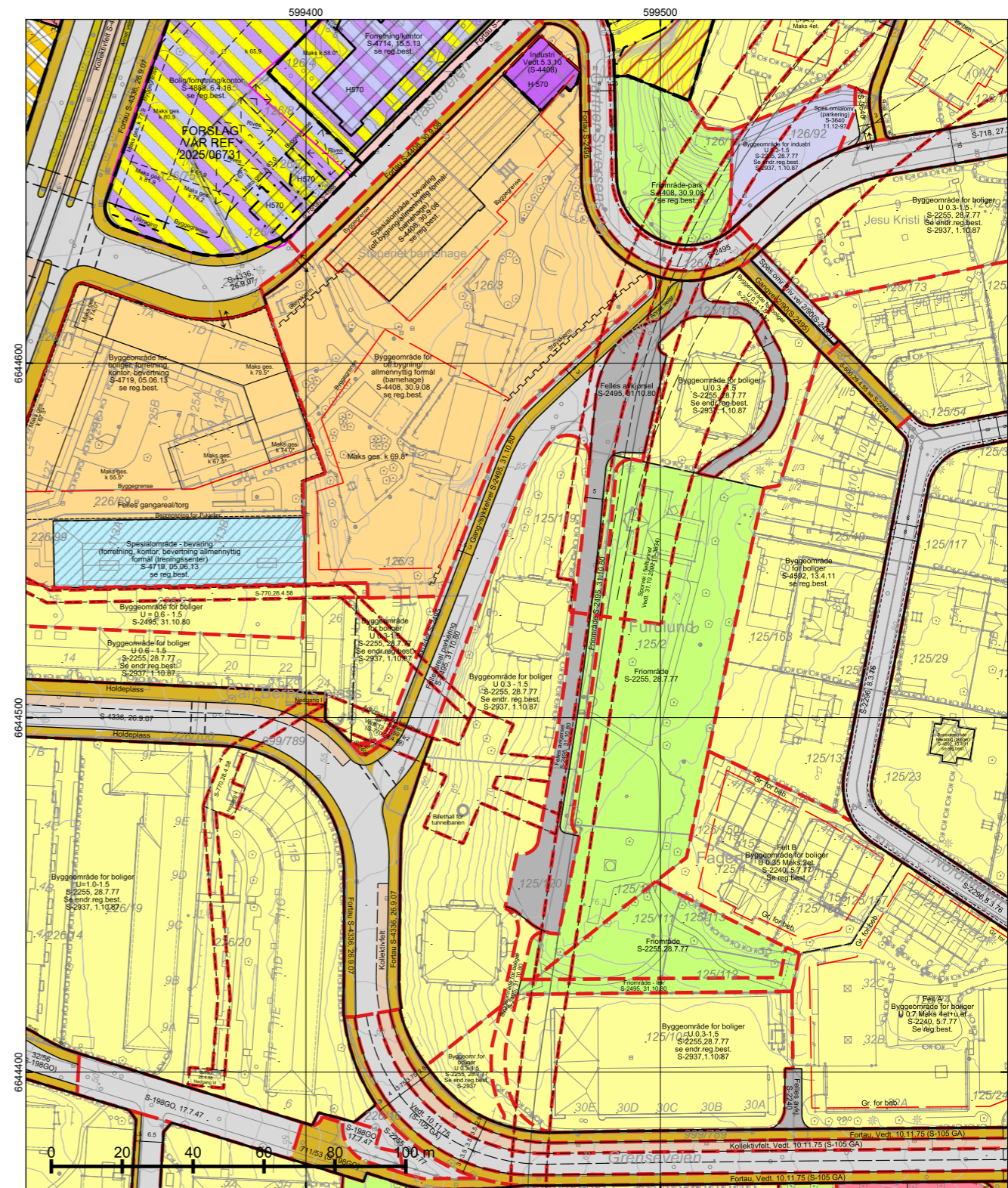
Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 3033

Dato	Rettingstahaver	Noteringsnr	Pantetype
29.06.2022	Dnb Bank ASA	74	AVTALEPANT

AS Furulund II
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

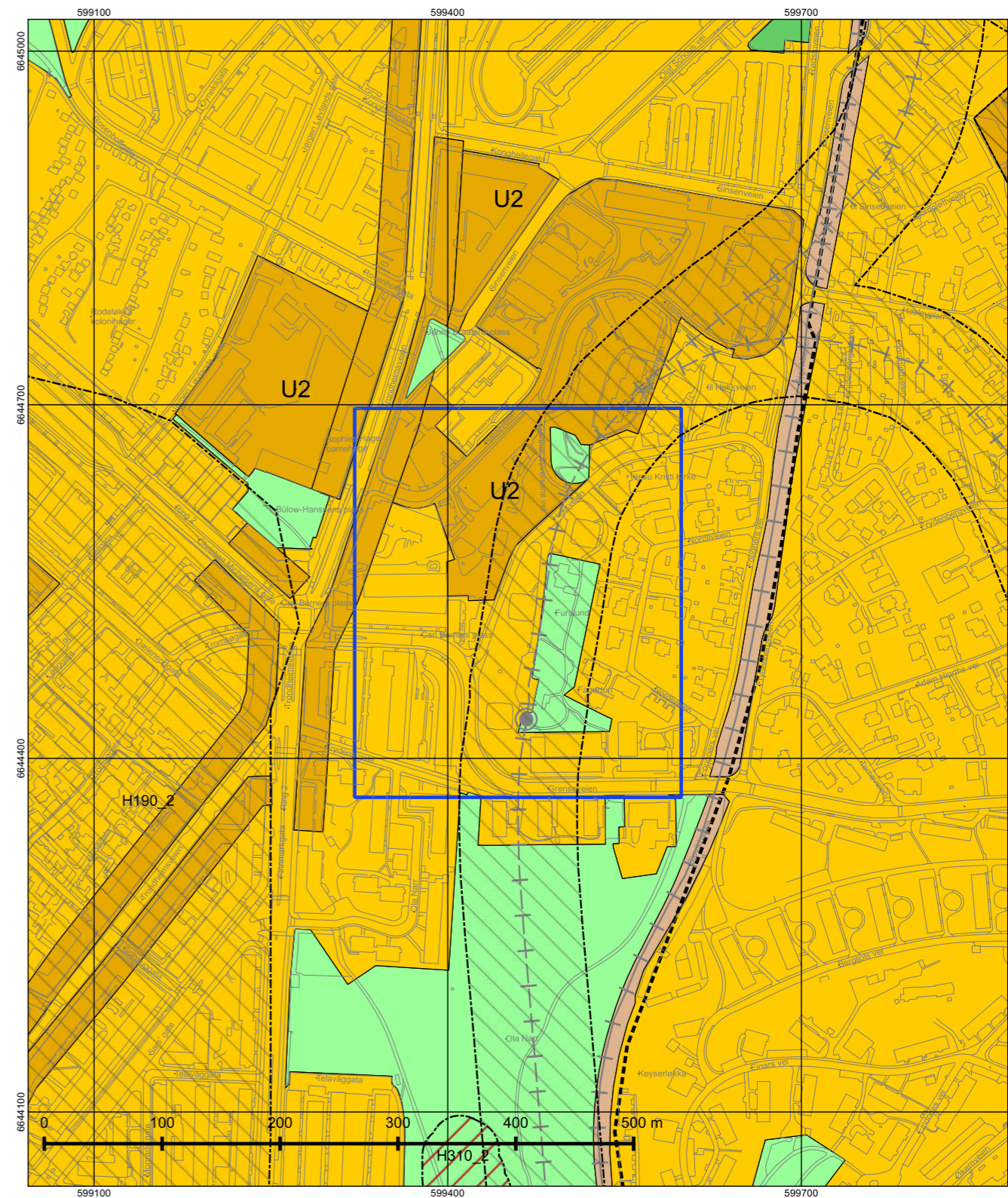
Oslo		Reguleringskart	
Dato: 17.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153320/ 86527016 Adresse: Hekkeveien 3 Gnr/Bnr: 125/119		Deres ref.: Kommentar:	

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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.


Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	65 - Spesialområde privat vei		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	71 - Felles parkering		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	149 - Offentlig/allmenntilg		325 - Veigrunn i tunnel
	150 - Industri m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		925 - Gesimslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		934 - Regulert trikkespor
	312 - Fortau		936 - Regulert fotgjengerovergang
	313 - Skulder/bankett		Formålgrense
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Foreløpig plan
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Plangrense (gammel lov)
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (ny lov)
	1161 - Barnehage		RpRegulertHøyde
	1340 - Industri		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	1802 - Bolig/forretning/kontor		Beregnet senterlinje veg
	1810 - Forretning/kontor		Regulert kjørefelt
	2012 - Fortau		Underjordisk anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		Byggegrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	662 - Spesialområde bevaring kontor		Regulert stoyskjerm
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseGrense		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		Avkjørsel
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 17.02.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 153320/86527016 Deres ref.:</p>	<p align="center">Kommuneplanen 2015–2030</p> <p align="center">Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262</p> <p>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</p> <p>Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.</p> <p>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.</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 - Elveflom
	H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Hekkeveien 3 - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Carl Berners plass Linje 5	1 min	0.1 km
Carl Berners plass T i Grenseveien Linje 21, 28	3 min	0.2 km
Carl Berners plass Linje 17	5 min	0.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min	2.7 km

Skoler

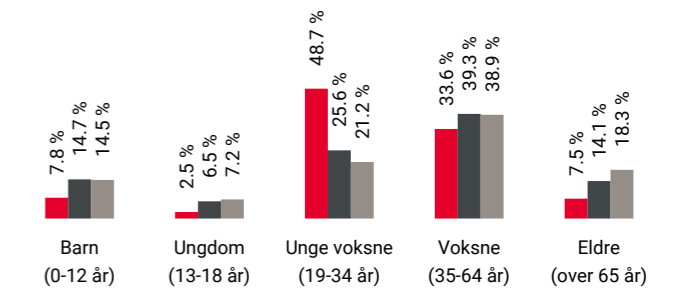
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	15 min	1.2 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min	1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	11 min	0.9 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	12 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	18 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min	1.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Støperiet barnehage (1-5 år) 202 barn	4 min	0.3 km
Ola Narr barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min	0.3 km
Sophies Hage barnehage (0-5 år) 84 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Hasleveien	4 min	
Coop Mega Carl Berner Post i butikk, PostNord	4 min	0.4 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Buss
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

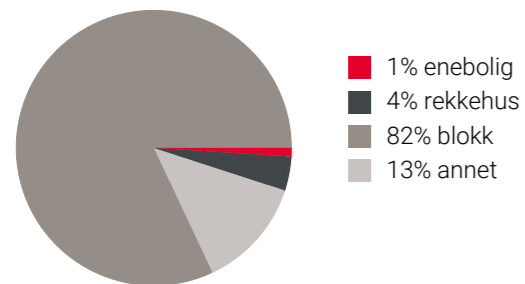
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

- Lindeberglia Ballbinge Ballspill 4 min 0.3 km
- Ola narr balløkke Ballspill 8 min 0.7 km
- Mudo Gym Carl Berner 4 min
- SATS Carl Berner 5 min

Boligmasse



«Bra sentrumsnært.»

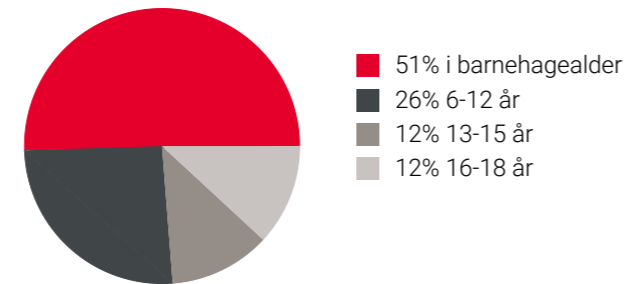
Sitat fra en lokalkjent



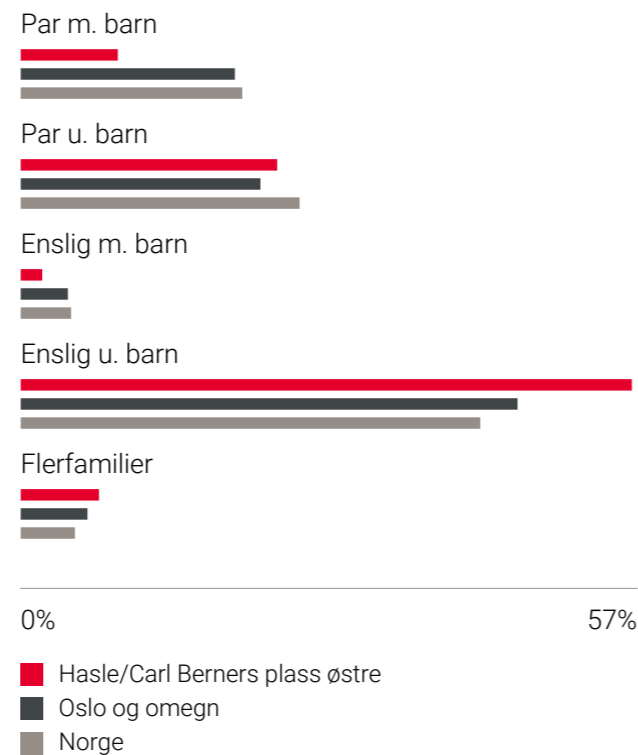
Varer/Tjenester

- Carl Berner passasjen 4 min
- Apotek 1 Carl Berner 4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

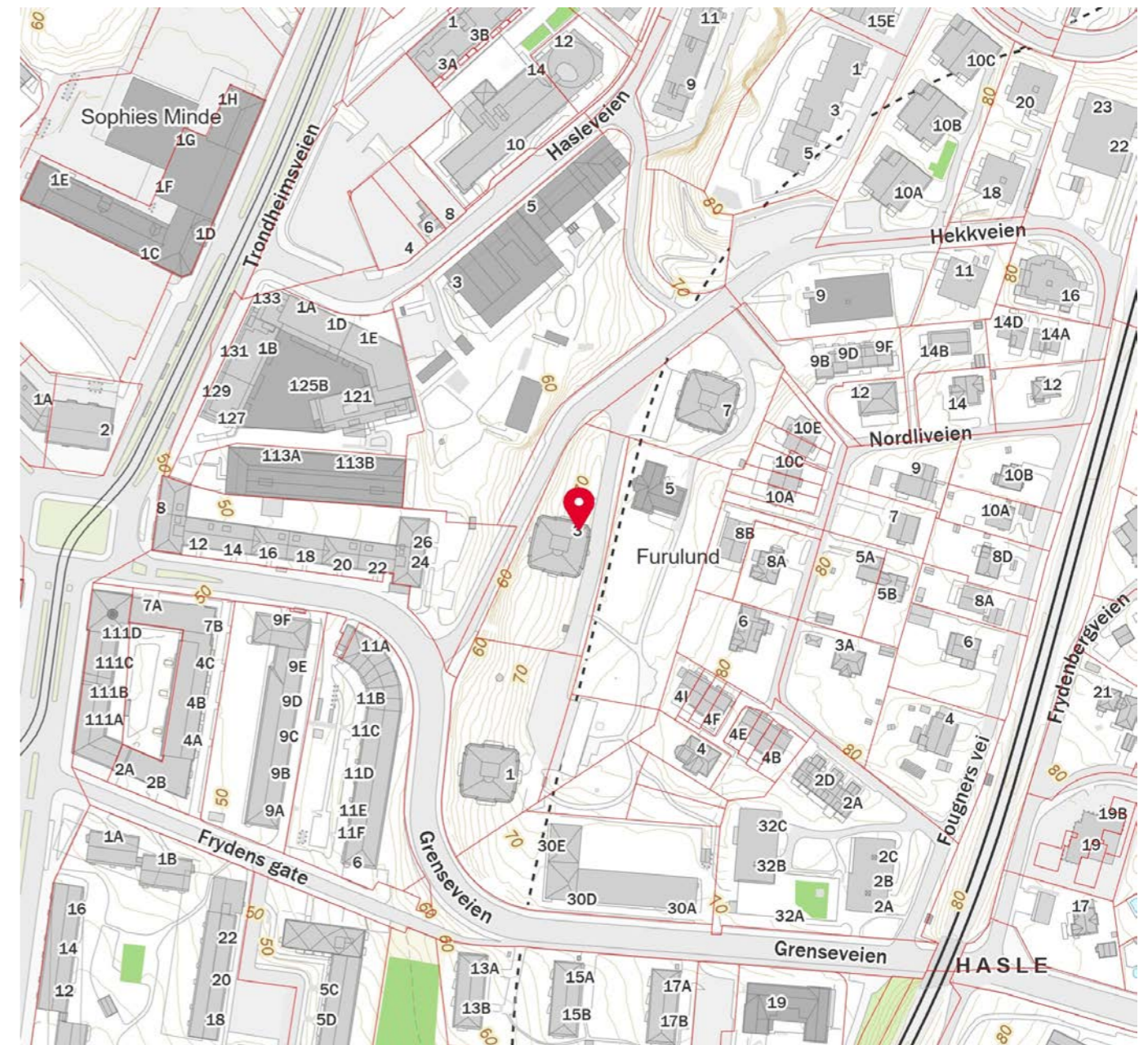
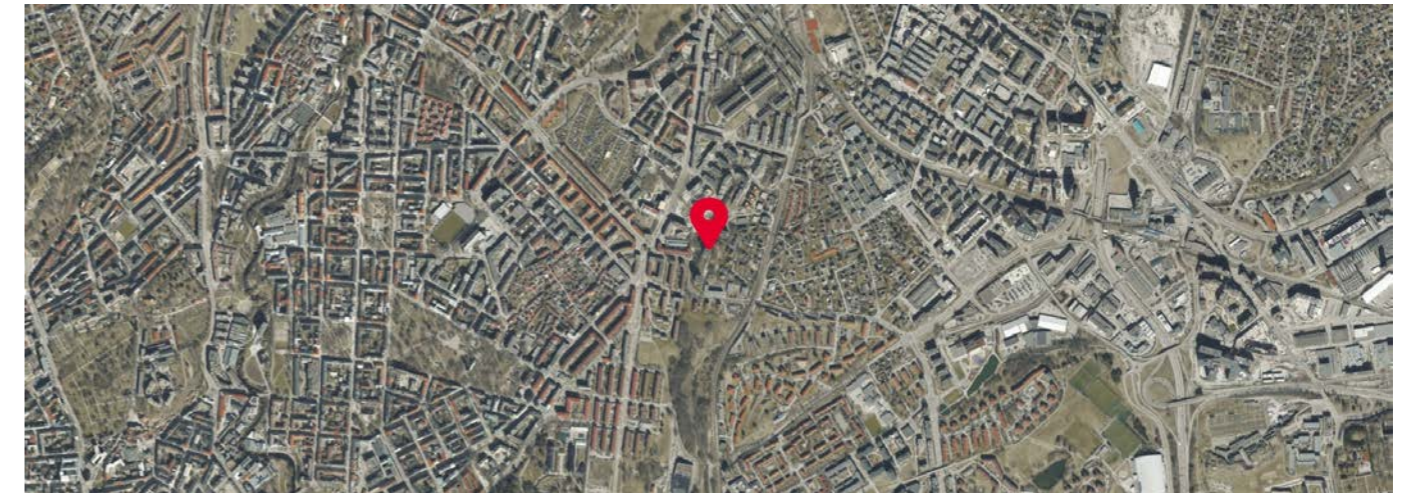


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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. Veggglamper, 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

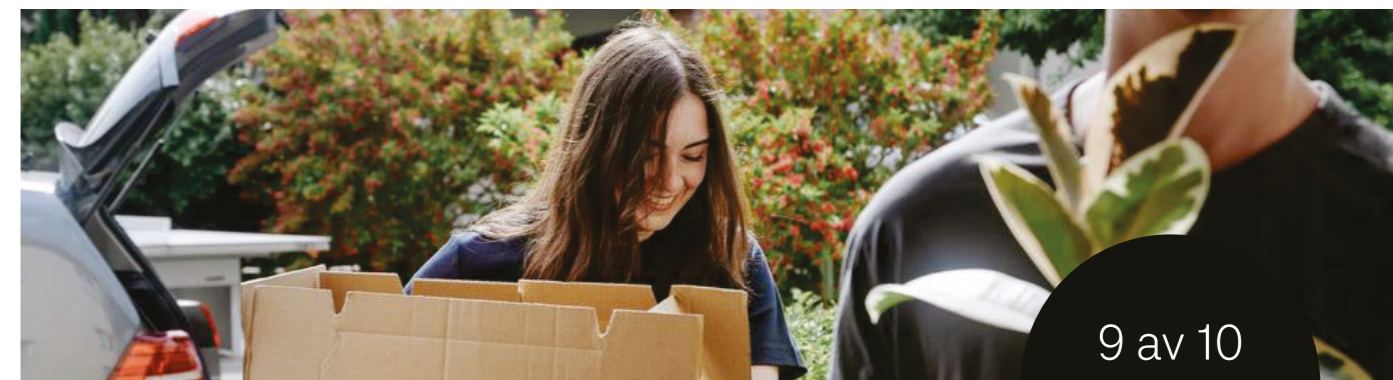
Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig unntatt enebolig	4,3‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr inkl. enebolig med snr.	5,6‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hekkeveien 3
0571 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre