

**aktiv.**

Hekkveien 1, 0571 OSLO

**Lys og gjennomført 3-R med herlig balkong og fantastisk 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 6 890 000,-  
Fellesgjeld: Kr 590 000,-  
Omkostn.: Kr 14 625,-  
Total ink omk: Kr 7 494 625,-  
Felleskostander: Kr 7 872,-  
Selger: Truls Engebretsen Petersen  
Truc Mong Nguyen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet  
Eierform: Aksje  
Byggeår: 1955  
BRA-i/BRA Tot: 75/80 kvm  
Tomtstr.: 3178 m²  
Soverom: 2  
Antall rom: 3  
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 120  
Oppdragsnr.: 1006250137

Deres neste  
drømmehjem?

Velkommen til Hekkveien 1!  
Her får dere et lyst og moderne hjem med svært god planløsning og gjennomtenkte løsninger. Leiligheten ligger i 7. etg og har fantastiske utsiktsforhold som må oppleves. Varme dager kan tilbringes ute på balkongen. Med gangavstand til absolutt alt dere trenger, er trivselsfaktoren høy. Ta med dere flyttelasstet og flytt rett inn!

Gjennomført 3-R hjørneleilighet i rolige, grønne omgivelser:  
Utgang fra stue til stor balkong med flott utsikt  
Store vinduer med dype karmner sikrer rikelig med lys og luft, så vel som fantastisk utsikt  
Separat kjøkken fra 2017 med integrerte hvitevarer  
Pent flislagt badetrom fra 2017 med opplegg for vaskemaskin  
To romslige soverom  
To boder for lagring  
Heis  
P-plass kan leies\*  
Gangavstand til alt!



Innhold

Velkommen .....2  
Om eiendommen .....36  
Nabolagsprofil.....89  
Forbrukerinformasjon .....98  
Budskjema .....99



# Velkommen inn!

Hyggelig inngangsparti med plassbygd hylleløsning og skoskap.  
Her er det hyggelig å komme hjem!







Den store og lyse stuen er et naturligt samlingspunkt.



# Lys og sosial stue

Her er det god plass til sofagruppe, bord, TV-benk og spisebord. Store vinduer og doble balkongdører bidrar med masse lys og luft i rommet, så vel som fantastisk utsikt. De dype vinduskarmene vil dere også sette stor pris på! De lyse veggene og det lune parkettgulvet gjør rommet enkelt å møblere etter egne ønsker og behov. Med plass til stort spisebord i stuen er det enkelt å samle familien til dagens måltider.







Fra stuen er det utgang til den herlige balkongen!



# Herlig balkong

Balkongen er romslig med plass til sittegruppe, grill og blomsterkasser. Her kan dere nyte fantastisk utsikt over byen! Denne utsikten er noe av det dagens eiere selv kommer til å savne aller mest. Gulvet er belagt med golvplater som gir et lunt og godt underlag. Nyt varme dager her ute med gode venner!







Fra mellomgangen er det adkomst til  
to soverom, kontor, kjøkken og bad.



# Stilrent kjøkken

Selve kjøkkenrommet er romslig med masse boltreplass for store og små. Innredningen ble satt inn i 2017 og framstår med grå, matte fronter og laminat benkeplate. Stort vindu med hyggelig utsyn gir lys og luft til rommet. Ekstra, plassbebygd benk byr på mer arbeids- og oppbevaringsplass på kjøkkenet. Av hvitevarer følger integrert komfyr, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.





# Naturlig plass til hjemmekontor





# Hovedsoverom

Hovedsoverommet er lyst og innbydende med god plass til dobbeltseng og nattbord. Stor garderobeløsning med plass til alt av klær og sko. Her kan en god natts søvn nytes!







Vegg i vegg med hovedsoverommet  
ligger soverom 2.



# Barnerom/gjesterom

Dette rommet egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor. Garderobeskap for oppbevaring av klær og sko. Det store vinduet bidrar med masse lys og luft i rommet. Her kan dere enkelt møblere etter egne ønsker og behov.





# Flislagt baderom

Badet ble renoveret i 2017. Aksjelaget oppgraderte også alle rør i bygget i 2024. Badet inneholder alt dere trenger med dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett, innredning med underskap og vask, samt speilskap. Det er også laget en praktisk nisje med plass til vaskemaskin.





# Hekkveien 1

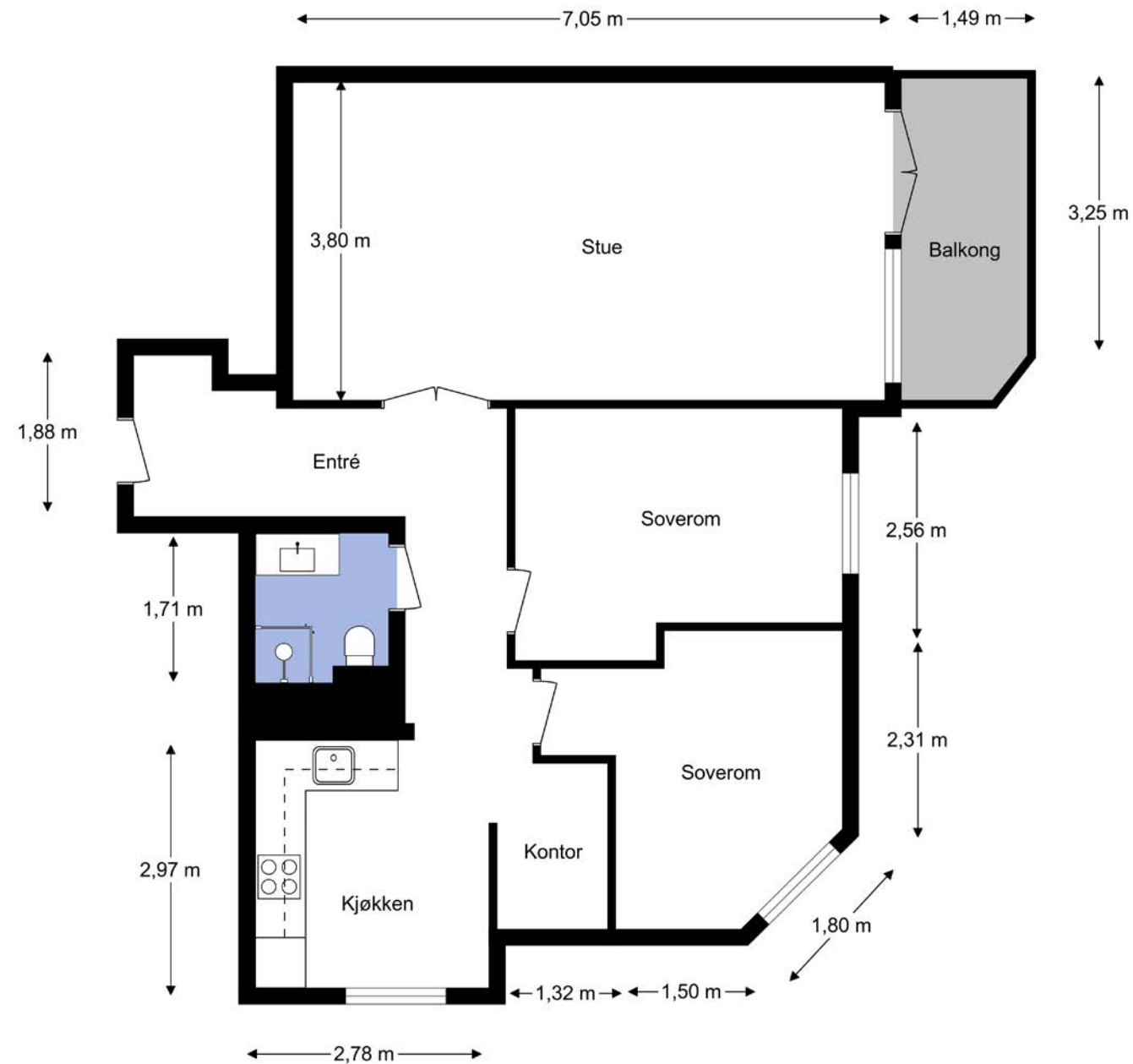
Velkommen til Hekkveien 1 - her bor dere i rolige omgivelser på toppen av Carl Berner! Fra hyggelige fellesareal er det enkel adkomst via heis eller trapp til leiligheten som ligger i 7. etg. Aksjeselskapet har 17 p-plasser og 10 garasjer som leies ut etter ansiennitet. Ledige plasser lyses ut og interesserte bes da sende styret skriftlig søknad.





# Plantegning

## 7. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Notater





## Intervju med selger

### Når kjøpte dere boligen?

Vi kjøpte i februar 2018.

### Hva var avgjørende for valget deres?

Beliggenheten og utsikten. Vi ønsket å bo et sted som føltes fritt og åpent, men samtidig midt i byen – og her fikk vi begge deler. Leiligheten ligger høyt og litt skjermet, og vi har alt rett i nærheten. I tillegg er det mange fine parker i området som vi bruker mye.

### Hvorfor skal dere flytte?

Vi trives utrolig godt, både i leiligheten og området, men nå er vi klare for neste kapittel med litt mer plass og en beliggenhet som passer bedre til familielivet.

### Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og kommer til å savne mest?

Følelsen av å bo høyt og fritt, samtidig som alt er rett utenfor døren. Utsikten er fantastisk – vi ser både grønne trær og byen som strekker seg utover. Det er stille og rolig, men likevel bare minutter til alt. Det er nok nettopp den kombinasjonen vi kommer til å savne mest.

### Hva har dere likt best med området?

Det vi liker aller best med området er at Carl Berner har alt vi trenger i hverdagen. Vi har trikk, buss og t-bane rett rundt hjørnet, flere matbutikker å velge mellom og søndagsåpne butikker når man plutselig trenger noe. Det finnes mange hyggelige kaféer og treningssentre i nærheten. Rett utenfor døren ligger en stor park med pizzaovn som kan brukes fritt. Der har vi hatt barnebursdag, grilling og sosiale sammenkomster om sommeren – og plukket epler om høsten.

### Er det noe dere ikke er fornøyde med?

Nei, vi har trivdes veldig godt både i leiligheten og i nærområdet.

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter, vår, sommer og høst – her merker vi virkelig årstidene på en fin måte. Om sommeren nyter vi ettermiddagssolen på balkongen, omgitt av grønne trær og fuglekvisper. Når høsten kommer, får parken utenfor vakre farger, og inne blir det ekstra lunt og koselig. Vinteren byr på varme og komfort inne, mens utsikten over byen gir en rolig stemning. Og når våren endelig kommer, våkner både området og vi til liv igjen – balkongen blir perfekt for morgenkaffen i sola.

## Intervju med selger

### Strømforbruk?

Lavt, ca. 3 200 kWh i året.

### Hvordan er parkeringsmulighetene?

Sameiet har 10 garasjer og 17 parkeringsplasser med elbillader som fordeles etter ansiennitet. Det er også betalt gateparkering bare et par minutters gange unna, og for oss har det aldri vært noe problem å finne plass. For elbiler koster beboerparkering 2 090 kroner i året. Sameiet har også en egen Facebook-gruppe der folk ofte spør om å låne parkeringsplasser. I tillegg finnes det gode plasser til sykler og mopeder – både ute, i dedikerte garasjer og i sykkelrommet i kjelleren.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Utsiktsrik, rolig og urbant





# 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: 75 m²  
BRA - e: 5 m²  
BRA totalt: 80 m²  
TBA: 6 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller  
BRA-e: 2m² og 3 m² Kjellerbod  
7. etasje  
BRA-i: 75 m² Entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, gang

### TBA fordelt på etasje

7. etasje  
6 m²

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,2m² og 1,7m². Boder er merket med nr.H0706.  
Bod arealer utgjør til sammen 5 m² under BRA-E.  
Balkongen er målt til 5,5m og er rundet opp til 6m i TBA.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det er tilpasset vegger for ett kontor mot kjøkken.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3178 m²

### Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se [www.ruter.no](http://www.ruter.no).

### Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

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

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer.

### Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 40db klassifisering.  
2-fløyet balkongdør i treramme med 3-lags glass.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse  
Bad ble totalrenovert i 2017 under forrige eier av Best Total entreprenør, underleverandør Vøyenenga Rør. Det ble lagt elektrisk gulvvarme, flislagt gulv og vegger, renoverte tak, fjernet gammelt røropplegg, lagt opp nye rør, installert vegghengt toalett, dusj og dusjkabinett og alt elektrisk.  
Arbeid utført av Best Total og Vøyenenga Rør

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Ja  
Beskrivelse En del av totalrehabiliteringen av badet i 2017 under forrige eier.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse I 2024 utførte aksjelaget komplett utskifting av stigerør for vann gjennom alle etasjer for alle 53 leiligheter. Det ble også lagt nytt kjellerstrek for kaldt-, varmt- og varmtvann sirkulasjon. Arbeid utført av Tore Orvei AS.  
Arbeid utført av Tore Orvei AS

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse  
Ventilen til radiatorene i leiligheten ble skiftet ut av Rørleggercentralen i 2017 under forrige eier. Oppgradering av sikringsskap (sikringer til soverom og kjøkken) og byttet lysstyring til Plejd på begge soverom ved Boligelektrikeren i

2025. Styret har i 2025 gjennomført noe vedlikehold på blant annet vifte på ventilasjonsannlegget, reparert lokk på trykktanken og gjennomført el-sjekk på sentralt anlegg. Arbeid utført av Rørleggercentralen og Boligelektrikeren

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja  
Beskrivelse Styret har i 2025 som del av vedlikeholdsarbeidet gjennomført el-sjekk på sentralt anlegg

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
Ja  
Beskrivelse Sameiet har 10 garasjer og 17 parkeringsplasser som fordeles etter ansiennitet. Flere av parkeringsplassene, inkludert den vi har tildelt, har ladeboks.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar Ja, kun av faglært  
Beskrivelse Gjennom 2014-2017 ble det gjennomført et stort rehabiliteringsprosjekt der ble satt opp nye, større balkonger, nye vinduer og dører i hele fasaden, samt rehabilitering og etterisolering av fasade og tak.  
Arbeid utført av S-Bygg og BestTotal

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
SvarJa  
Beskrivelse  
Vi hadde en liten vannlekkasje fra oppvaskmaskinen på kjøkkenet som raskt ble oppdaget. Det har ført til noesvelling i treverk rundt oppvaskmaskinen. Saken



følges opp av styret og håndteres gjennom vårt forsikringselskap, Protector Forsikring.

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

Ja  
Beskrivelse  
Styret er i gang med et arbeid relatert til å etablere felles brannvarslingsanlegg. Et av lysene under hylleskap på kjøkken lar seg ikke skru av med den trådløse bryteren. Epoxybelegg rundt sluk har sprekker. Vi har hatt befaring av fagperson fra Ellingard. Det er kun et estetisk problem som kan utbedres for å unngå ytterligere sprekker. Styret er informert og vurderer om kostnaden skal dekkes av aksjelaget. Kostnadsestimat fra Ellingard er på ca. 25 000,- kroner.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
Ja  
Beskrivelse  
Styret er i gang med et arbeid relatert til å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Tilleggskommentar:  
Vi har satt opp hyller i bod for enklere lagring. Det er litt svelling i venstre sokkel på baderomsskapet.

**Standard**  
Tilbygg / modernisering:  
2009 - Ventilasjon Rensing av ventilasjonskanaler i hele blokka.

2017 - Varme Ventilene til radioatorene i leilighetenble skiftet ut, ved Rørleggercentralen.

2017 - Bad Badet ble renover av Best Total entreprenør, underleverandør Vøyenenga Rør. De har lagt elektrisk gulvvarme, flislagt gulv og vegger, renover tak, fjernet og gammelt røropplegg, lagt opp nye rør, installert vegghengt toalett, dusj og dusjkabinett, baderomsmøbel, og alt elektrisk. Bad med dusjvegger i glass og termostatbatteri. Veggmontert toalett, to servanter med ettgreps blandebatteri og skuffer under, speil over.

2017 - Kjøkken Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator. Komfyrvakt er montert. Samsvarserklæring fra 22.05.2017 vedlagt. Montera Elektro & VVS AS, Endring på kjøkken: Ny kurs til stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Montering av stikkontakter til ventilator kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin. Montering av lys under overskapene.. Montering komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn.

2014-2017 -Utvendig Total fasaderehabilitering. Nye balkonger. Nye vinduer og dører i hele fasaden. Etterisolering av alle fasader samt tak.

2025 - El-arbeid Byttet sikringer til jfa Soverom og stikk i kjøkken. Byttet lys styring til Plejd, strammet en stikk i kjøkkenet

Kjøkken:  
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminert benkeplate med oppvaskkum og

1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk. Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

Bad:  
Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

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. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

Innvendige dører:  
Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger:  
Kjøkken  
Vanntilførsel med nyere plastrør.

Bad  
vanntilkobling via åpne forkrommede rør. Stoppekran er plassert over entredør i felles gang, kraner er testet og fungerer som normalt.

Avløpsrør:  
Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.

Ventilasjon:  
Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:  
Balkonger, terrasser og rom under balkonger  
Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 5,5 m². Gulvet er belagt med Epoxy, rekkverk fremstår med plater, glass og håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,23m. 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.

Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Epoxybelegg rundt sluk har glipper.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Eier har hatt befaring av fagperson fra Ellingard. Det er kun et estetisk problem som kan utbedres for å unngå ytterligere sprekker.  
Styret er informert og vurderer om kostnaden skal



dekkes av aksjelaget.  
Kostnadsestimat fra Ellingard er på ca. 25 000,- kroner.

Sluk, membran og tettesjikt - Bad:  
Sluk i plast er plassert i dusjssonen.  
Det er synlig membran i sluk, som er benyttet som tettesjik. Det er fremlagt faktura for utført arbeid på bad, faktura er ikke godkjent som dokumentasjon for tettesjikt på bad.  
Dokumentasjon skal inneholde, sjekklister, produktbeskrivelse og bilder av utførelse.  
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.  
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
TG settes ut i fra manglende dokumentasjon på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Det er fremlagt faktura for utført arbeid på bad, faktura er ikke godkjent som dokumentasjon for tettesjikt på bad.  
Dokumentasjon skal inneholde, sjekklister, produktbeskrivelse og bilder av utførelse.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger:  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er ikke montert Waterguard/ lekkasjestopper i benkeskap på kjøkken.  
Konsekvens/tiltak  
•Tiltak:  
Der bygningens vann installasjoner er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestop-per.  
Med automatisk lekkasjestop-per menes en fuktføler som gir signal til en magnetventil som stenger vann-tilførselen når den mottar signal.  
Vanninstallasjonene det her er snakk om, er som oftest oppvask-maskin, kjøleskap med tilkoblet vann eller kaffemaskiner med tilkoblet vann.  
Ref: TEK.10.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder på radiatoranlegget, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.  
Konsekvens/tiltak  
•Tiltak:  
Anlegget fremstår med normal funksjonalitet, til tross for alder.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad  
Elektrisk anlegg  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.  
For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll. TG2 settes i følge forskrift på anlegg,

uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.  
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.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:  
Ingen forhold har fått TG3.

**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.

Medfølger ikke salget:  
Skoskap i gangen  
Svart Bolia hylle i stua  
Brun Bolia hylle i stua  
Speil i gangen  
Hvite bildehyller på barnerommet

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

**Parkering**  
Selskapet eier 10 garasjer og 17 parkeringsplasser som leies ut til aksjonærene i henhold til særskilt leiekontrakt som bestemmes av styret. Styret forestår forvaltningen av disse plassene. Selskapets garasje- og parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet.  
Ansienniteten regnes fra den enkelte aksjeeiers innførsel i aksjeprotokollen. Det er kun tillatt med en garasje-/parkeringsplass per leilighet.

**Forsikringsselskap**  
Protector Forsikring

**Polisenummer**  
4138048-1.1

**Radonmåling**  
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

**Diverse**  
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:  
- Help forsikring  
- Södeberg & Partners  
- Banker i Eika-alliansen  
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)  
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)



## Energi

### Oppvarming

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten. Det er åpne vannrør med tilkobling til radiatorer. Det er installert gulvvarme på bad.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Grønn

### Info 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Aksjelaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 890 000

### Formuesverdi primær

Kr 1 616 662

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 6 466 646

### Formuesverdi sekundær år

2023

### 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 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

Renter og avdrag, trappevask, kabel-tv, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, m.m.

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre en promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan

medføre økning i felleskostnadene.

### Andel Fellesgjeld

Kr 591 156

### Andel fellesgjeld år

2025

### Felleskostander:

Renter og avdrag, trappevask, kabel-tv, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold, m.m.

Felleskostnader kr. 6 651

Akonto brenselinnbetaling kr. 499

Balkongtillegg kr. 722

Totale felleskostnader per måned kr. 7 872

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

## Aksjeselskapet

### Aksjeselskap

Furulund 1 AS

### Organisasjonsnummer

921498020

### Om aksjeselskapet

Selskapet består av 53 leiligheter knyttet til aksjer og partialobligasjoner. AS Furulund I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 498 020, og ligger i Bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Hekkveien 1, gnr 125 bnr 120.

Selskapets hjemmeside

[www.hekkveien1.no](http://www.hekkveien1.no)

Vaktmester:

Boligselskapet har avtale med Vaktmestergruppen AS om kjøp av vaktmestertjenester. Vaktmester har gjennomgang av bygget hver tirsdag og fredag. Vaktmesterinstruksen finnes på oppslagstavla i UK. Fibernettverk og kabel-TV: Aksjeselskapet er tilknyttet fibernettverk fra OpenNet ([www.opennet.no](http://www.opennet.no) | 21 01 61 50). En enkel bredbåndlinje med 2/2Mbps er inkludert. Høyere hastigheter kan bestilles av beboer om ønsket. TV kan leveres via fibernettet eller ved tradisjonell kabel-TV hos Get ([www.get.no](http://www.get.no) | 02123).

Vaskeri:

Fellesvaskeriet befinner seg i kjelleren og skal brukes etter gjeldende regler. Kortene til kortautomat er nummerert og koblet til leilighetseier. Bruk av vaskerifasilitetene blir registrert i kortet og den kortet er registrert på vil bli fakturert. Saker vedtatt på generalforsamling 2025: Sak A Leie ut parkeringsplass til bilkollektivet Styrets innstilling: Ja, dersom det over lenger tid er parkeringsplasser som ikke leies ut Vedtak: Styrets innstilling ble vedtatt med 25



stemmer. Det var 17 stemmer mot og 5 blanke stemmer.

Sak B Felles brannvarslingsanlegg  
Forslag til vedtak: Styret setter i gang arbeid med å innhente tilbud på installasjon av et felles brannvarslingsanlegg og har tillatelse fra generalforsamlingen til å bruke inntil 600 000 kr på anlegget. Dersom styret ikke har råd til å installere brannvarslingsanlegget i styreperioden 2025/2026 eller påfølgende periode, skal det prioriteres å sette av penger til brannvarslingsanlegget på separat konto slik at det sannsynligvis kan gjennomføres i styreperiode 2026/2027 eller 2027/2028.

Økonomi:  
I forbindelse med vannrørprosjektet og heisprosjektet, ble de to eksisterende lånene i OBOS byttet ut med et felles lån som vi nå har i Bien Sparebank. Lånet har flytende rente som følge 3 måneders NIBOR med et fast pålegg. Dette gjør at vi ikke har behov for å forhandle rentenivå med banken når styringsrenten endrer seg, noe som er en fordel for selskapet og gir mindre arbeid for styret.

Anbefaling til neste styre:  
Det anbefales å få bedre oversikt over tilstanden til radiatoranlegget vårt og hvordan det kan følges opp på best mulig måte. Anlegget er gammelt, og på sikt kan det være behov for å gjøre noen tilpasninger/ oppgradringer/bytte på deler av det. Vi har hatt flere mindre problemer med anlegget som har latt seg reparere. Radiatoranlegget var ikke dekket av BER-rapporten, og derfor har vi ikke full oversikt over tilstanden til anlegget.

Større vedlikehold/rehabilitering:  
2025:  
- Montert nye automatiske røykluker. Byttet 11 sikringer på elektrisk hovedtavle. Byttet ledelys i hovedtrapp og nødlys i baktrapp.  
- Oppgradering av vannrør i blokken  
- Installert ny heis

2024:  
- Ny industriell tørketrommel til vaskeriet. Etablert taksikringsløsning for at arbeid på taket kan utføres uten fallrisiko. Utskifting av felles vannrør fra hovedrøret i bygget. Alle vannrør inn til hver enkelt leilighet frem til eksisterende koblingspunkt er byttet. Utskifting av varmtvannssirkulasjon.

2023:  
- Oppgradering av området rundt luftetårnet i skråningen på nordsiden. Utbedring av elektrisk anlegg.

2022:  
- Oppgradert uteområdet med beplantning foran inngangsparti, støttemur og beplantning bak søppelcontainer. Tilbakestilt stolper og lenker langs parkeringsplassen.

2021:  
- Byttet låssystem til utgangsdører og dører til fellesarealene.

2020:  
- Montert avtrekkskanaler og ventiler i kjeller for avfukting.  
- Montert/gjort klart for elbil-ladere på parkeringsplassene og i garasjene.  
- Installert søppelskap

2019:  
Skiftet all lysarmatur i fellesarealene, unntatt 1. etasje.

2018:  
- Bunnledning (hovedkloakkrør) strømperehabilitert.  
- Installert søppelskap.

2017:  
- Garasjefasaden rehabilitert. Muren over portene pusset og malt. Alt trevirke byttet ut og malt.  
-Ny 10 års avtale med ISTA varmeregnskap.  
-Nye balkonger, nye vinduer og balkongdører, etterisolering av fasader og tak. Brannsikringstiltak.  
- Asbestforsegling av isolasjonen på vann – og radiatorrør i kjeller.  
2016:  
- Alle leiligheter har fått nye pulverapparater, skumbokser og nye brannvarslere.

2014:  
- Fibernett montert i alle leiligheter.

2011:  
- Nye strømkabler til garasjeanlegget.  
- 2 nye vaskemaskiner.

2009:  
- Rensing av ventilasjonskanalene.  
- Installert ny mekanisk ventilasjonsvifte.

2008:  
- Ny inngangsdør med låsautomatikk.  
- Skiftet resten av oppleggkranene for varmeanlegget (se 2007).  
- Montert port i gjerde mot Grenseveien 30. Asfaltert gangveien.  
- Utendørs sykkelstativ.

2007:  
- Fjernet varmtvannsberedere, elektrokjele og oljefyr i UK.  
- Gravd opp oljetank.  
- Installert fjernvarme.  
- Ny varmrulle.  
- Nytt nødlys i hovedtrappeløpet.  
- Ny belysning i inngangspartiet.  
- Nye digitale varmemålere fra ISTA.  
- Delvis utskifting av oppleggskraner for varmtvann.

2006:  
- Installert akustiske lufteventiler i alle rom i leilighetene.  
- Alle soilrør strømperehabilitert og rehabilitert sluk på badet.  
- Nye postkasser.  
- Ny belysning i 1. etg.  
- Oppgradert felles toalettrom i 1. etasje.  
- Nytt gjerde over garasjen.  
- Lysstolper langs parkeringsplassene og ny belysning på garasjefasaden.  
- Nytt gjerde/håndløpere ved inngangspartiet med lyspullerter.  
- Stolper og kjetting med nummerskilt langs parkeringsplassene.  
- Nytt nødlys i bitrappa.

2005:  
- Nye dørpumpere på dørene til bitrapp og kjeller.  
- Nye tørketromler.  
- Nye brannsikre dører med dørpumper montert til fjernvarmerommet, vaskeriet og teknisk rom.  
- Nytt dørcallinganlegg.  
- Nytt ekspansjonskar i kjeller.  
- Dørene i hovedtrappeløpet oppgradert med innfreste termoekspanderende lister (palusol) og montert nye dørpumper og vridere.

- Trappefritt inngangsparti med varmekabler.
- Nye ribbeovner i tørkeskap med bryter.

- 2004:
- Pusset opp dørene til hovedtrappeløpet.

- 2001:
- Utskifting av inngangsdører til leilighetene.
  - Oppussing av oppgangene.

- 2000:
- Utskifting av oppleggskraner for varmt- og kaldtvann.
  - Fornyelse av deler av sirkulasjonsledningen for varmtvannet.
  - Utskifting av ekspansjonskaret for varmvannet.

- 1998:
- Byttet stigeledning for blokka og garasjene.
  - Nye garasjeporter.

- 1996:
- Større vedlikehold av heis.

**Lånebetingelser fellesgjeld**  
Selskapets totale gjeld: kr 29 012 490,- pr 07.05.25  
Lån nr. 1720.71.08138  
Långiver: Bien Sparebank ASA  
Låntype: Annuitetslån NIBOR + 1 %  
Rentesats: Rente 5,95 %

**Sikringsordning fellesgjeld**  
Aksjelaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**  
Det er ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

**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.

Megler søker på vegne av kjøper om godkjennelse av styret.

**Vedtekter/husordensregler**  
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

**Dyrehold**  
Husdyrhold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for andre beboere.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**  
Fra aksjeselskapets hjemmeside:  
Det avholdes normalt to dugnader i året, en på våren og en på høsten. Tidspunktet for dugnadene blir kunngjort fra styret. Dette ser vi på som et nyttig tiltak i forhold til vårt bomiljø og det er en fin anledning til å bli kjent med naboene. Vi avslutter gjerne med bevertning og hyggelig samvær. Husk at du også kan bidra selv om du har problemer med å utføre fysisk arbeid. Å koke kaffe er like viktig som å rake løv. Det kan være noen trenger barnevakt mens de løper opp og ned med ting til containeren. Ta del og bli bedre kjent med naboene dine. Dugnadene våre er vanligvis preget av en hyggelig og avslappet atmosfære.

**Forretningsfører**  
**Forretningsfører**  
Phm Forvaltning AS

**Offentlige forhold**  
**Eiendommens betegnelse**  
Gårdsnummer 125, bruksnummer 120 i Oslo kommune.

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

301/125/120:  
05.03.1954 - Dokumentnr: 3103 - Bestemmelse om gjerde

10.05.1954 - Dokumentnr: 6013 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

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

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

14.12.1968 - Dokumentnr: 522800 - Skjønn  
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.2008 - Dokumentnr: 334715 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Sporveien AS  
Org.nr: 915 070 434  
Bestemmelse om viftehus  
Med flere bestemmelser

03.02.1954 - Dokumentnr: 1714 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:125 Bnr:2

**Ferdigattest/brukstillatelse**  
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.11.1962.



Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.  
Det er tilpasset vegger for ett kontor mot kjøkken.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**  
30.11.1962.

**Vei, vann og avløp**  
Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.  
Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde for boliger U 0.3-1.5 etter reguleringsbestemmelser S-2255, vedtaksdato 28.7.77. Se endret reguleringsbestemmelser S-2937, vedtaksado 1.10.87.

**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.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**  
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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**  
6 890 000 (Prisantydning)

591 156 (Andel av fellesgjeld)

7 481 156 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
4 375 (Noteringsgebyr forretningsfører)  
10 250 (Transportgebyr)  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

14 625 (Omkostninger totalt)  
22 525 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
25 325 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 495 781 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 503 681 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 506 481 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i

offentlige avgifter/gebyrer.

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 14 625

**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 dekningssalg for kjøpers regning.

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

**Boligselgerforsikring**  
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
7 990 Digital annonsering (VALGFRITT)  
3 000 Garantipremie/inneståelse  
0 Kommunale opplysninger  
19 990 Markedspakke  
7 990 Oppgjørshonorar  
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 900 Tilretteleggingsgebyr  
2 490 Visninger per stk.  
6 750 Eierskiftegebyr  
4 375 Noteringsgebyr urådighetssperre  
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 131 260

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**  
17.11.2025



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250137

Selger 1 navn

Truc Mong Nguyen

Selger 2 navn

Truls Engebretsen Petersen

Gateadresse

Hekkveien 1

Poststed

OSLO

Postnr

0571

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

7

Antall måneder

7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Protector Forsikring

Polise/avtalendr.

4138048-1.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1
- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1006250137

2

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad ble totalrenovert i 2017 under forrige eier av Best Total entreprenør, underleverandør Vøyenenga Rør. Det ble lagt elektrisk gulvvarme, flislagt gulv og vegger, renoveret tak, fjernet gammelt røropplegg, lagt opp nye rør, installert vegghengt toalett, dusj og dusjkabinett og alt elektrisk.

Arbeid utført av

Best Total og Vøyenenga Rør

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

En del av totalrehabiliteringen av badet i 2017 under forrige eier.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

4

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I 2024 utførte aksjelaget komplett utskifting av stigerør for vann gjennom alle etasjer for alle 53 leiligheter. Det ble også lagt nytt kjellerstrekk for kaldt-, varmt- og varmtvann sirkulasjon. Arbeid utført av Tore Orvei AS.

Arbeid utført av

Tore Orvei AS

5

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei☐ Ja

6

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei☐ Ja

7

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

8

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

9

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja

10

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei☐ Ja

11

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ventilen til radiatorene i leiligheten ble skiftet ut av Rørleggercentralen i 2017 under forrige eier. Oppgradering av sikringsskap (sikringer til soverom og kjøkken) og byttet lysstyring til Plejd på begge soverom ved Boligelektrikeren i 2025. Styret har i 2025 gjennomført noe vedlikehold på blant annet vifte på ventilasjonsanlegget, reparert lokk på trykktanken og gjennomført el-sjekk på sentralt anlegg.

Arbeid utført av

Rørleggercentralen og Boligelektrikeren

11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei☐ Ja

12

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Styret har i 2025 som del av vedlikeholdsarbeidet gjennomført el-sjekk på sentralt anlegg

Document reference: 1006250137

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har 10 garasjer og 17 parkeringsplasser som fordeles etter ansiennitet. Flere av parkeringsplassene, inkludert den vi har tildelt, har ladeboks.

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennom 2014-2017 ble det gjennomført et stort rehabiliteringsprosjekt der ble satt opp nye, større balkonger, nye vinduer og dører i hele fasaden, samt rehabilitering og etterisolering av fasade og tak.

Arbeid utført av

S-Bbygg og BestTotal

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei

☐ Ja

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde en liten vannlekkasje fra oppvaskmaskinen på kjøkkenet som raskt ble oppdaget. Det har ført til noe svelling i treverk rundt oppvaskmaskinen. Saken følges opp av styret og håndteres gjennom vårt forsikringsselskap, Protector Forsikring.

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret er i gang med et arbeid relatert til å etablere felles brannvarslingsanlegg. Et av lysene under hylleskap på kjøkken lar seg ikke skru av med den trådløse bryteren. Epoxybelegg rundt sluk har sprekker. Vi har hatt befaring av fagperson fra Ellingard. Det er kun et estetisk problem som kan utbedres for å unngå ytterligere sprekker. Styret er informert og vurderer om kostnaden skal dekkes av aksjelaget. Kostnadsestimat fra Ellingard er på ca. 25 000,- kroner.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret er i gang med et arbeid relatert til å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Document reference: 1006250137

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250137



Tilleggskommentar

Vi har satt opp hyller i bod for enklere lagring. Det er litt svelling i venstre sokkel på badromsskapet.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250137

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Truc Nguyen    | a61a991a7c2bb1a55335d09d585f817c21503716 | 17.11.2025<br>12:25:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Truls Petersen | 83850d818c105dcbdcfb7b7ca259930867ec294c | 17.11.2025<br>12:10:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

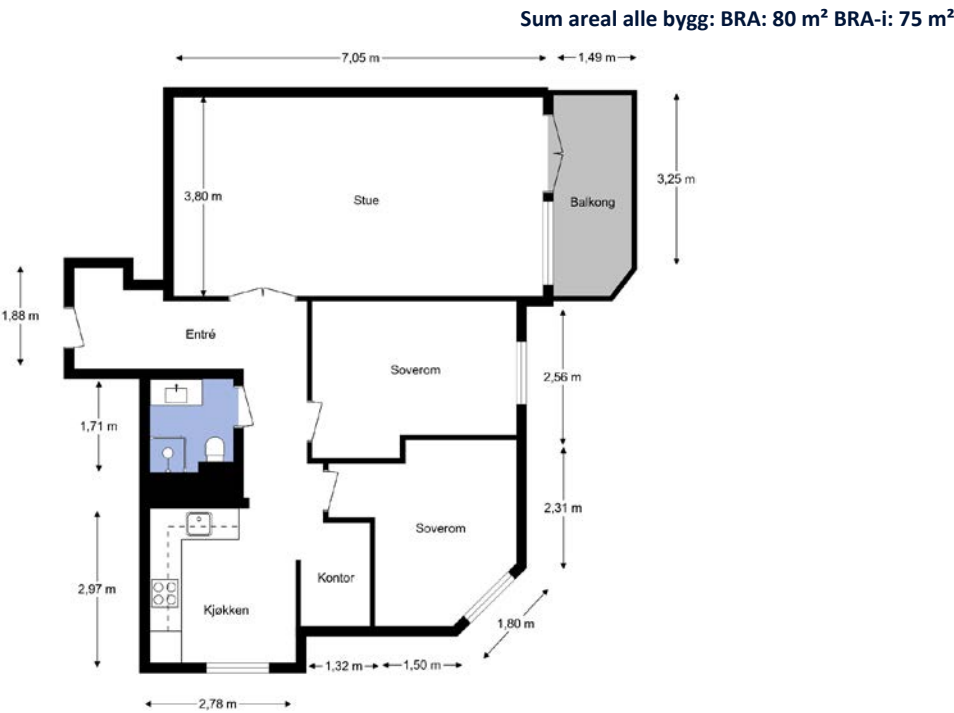
Document reference: 1006250137

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developper>



# Tilstandsrapport

Hekkveien 1, 0571 OSLO  
OSLO kommune  
# gnr. 125, bnr. 120  
# Aksjenummer 59-60



Befaringsdato: 15.08.2025 Rapportdato: 28.08.2025 Oppdragsnr.: 11838-25205 Referansenummer: LE1190  
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615





## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

**TG 0**

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

**TG 1**

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

**TG 2**

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

**TG 3**

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

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

**TG IU**

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

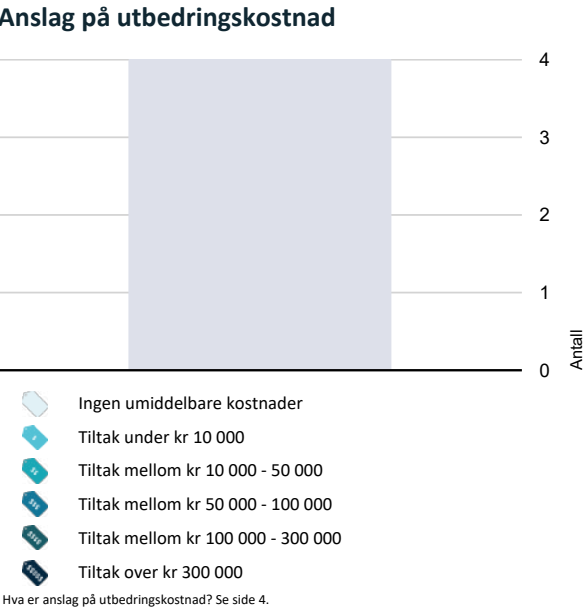
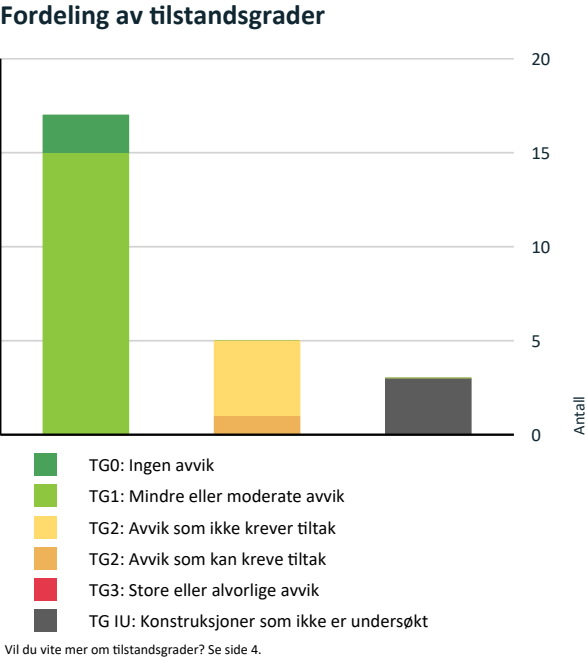
Lovlighet [Gå til side](#)

**Leilighet + utvendige boder**

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

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det er tilpasset vegger for ett kontor mot kjøkken.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Hekkveien 1. 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 eiere 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/ setningsskader 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 hulltaging 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.

| Leilighet + utvendige boder                |                                          |                             |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
|                                            |                                          |                             |
| TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT |                                          |                             |
| !                                          | Utvendig > Bygning generelt              | <a href="#">Gå til side</a> |
|                                            |                                          |                             |
| !                                          | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank | <a href="#">Gå til side</a> |



# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET + UTVENDIGE BODER

|                         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggeår<br>1955         |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Tilbygg / modernisering |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2009                    | Ventilasjon | Rensing av ventilasjonskanaler i hele blokka.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2017                    | Varme       | Ventilene til radioatorene i leiligheten ble skiftet ut, ved Rørleggercentralen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2017                    | Bad         | Badet ble renover av Best Total entreprenør, underleverandør Vøyenenga Rør. De har lagt elektrisk gulvvarme, flislagt gulv og vegger, renover tak, fjernet og gammelt røropplegg, lagt opp nye rør, installert vegghengt toalett, dusj og dusjkabinett, baderomsmøbel, og alt elektrisk. Bad med dusjvegger i glass og termostadbatteri. Veggmontert toalett, to servanter med ett-greps blandebatteri og skuffer under, spill over.                                                                                                       |
| 2017                    | Kjøkken     | Kjøkkeninnredning fra IKEA med slette grå fronter. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum og 1-greps blandebatteri. Integrert komfyr, koketopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Ventilator. Komfyrvakt er montert. Samsvarserklæring fra 22.05.2017 vedlagt. Montera Elektro & VVS AS, Endring på kjøkken: Ny kurs til stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Montering av stikkontakter til ventilator kjøleskap, stekeovn, oppvaskmaskin. Montering av lys under overskapene.. Montering komfyrvakt. Tilkobling av platetoppen og stekeovn. |
|                         | Utvendig    | Total fasaderehabilitering. 2014-2017: Nye balkonger. Nye vinduer og dører i hele fasaden. Etterisolering av alle fasader samt tak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2025                    | El-arbeid   | Byttet sikringer til jfa Soverom og stikk i kjøkken.<br>Byttet lys styring til Plejd, strammert en stikk i kjøkkenet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## 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, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter 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 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 rettningsavvik 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 2/3-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. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt



Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkongdør

2-fløyet balkongdør i treramme med 3-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. TG settes ut i fra alder på glass, da isoleringsevne i glass reduseres over tid.

Årstall: 2016Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca. 5,5 m². Gulvet er belagt med Epoxy, rekkverk fremstår med plater, glass og håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,23m.

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.

Årstall: 2016Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Epoxybelegg rundt sluk har glipper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har hatt befaring av fagperson fra Ellingard. Det er kun et estetisk problem som kan utbedres for å unngå ytterligere sprekker. Styret er informert og vurderer om kostnaden skal dekkes av aksjelaget. Kostnadsestimat fra Ellingard er på ca. 25 000,- kroner.

## INNVENDIG

### TG 1 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. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 8 mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblader i malt utførelse. Det er 2-fløyet dør med glass mot stue. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. Det er observert litt svai i dørblader mot begge soverom.

## TG 1 Andre innvendige forhold

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

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Badet ble renover av Best Total entreprenør, underleverandør Vøyenenga Rør. De har lagt elektrisk gulvvarme, flislagt gulv og vegger, renover tak, fjernet og gammelt røropplegg, lagt opp nye rør, installert vegghengt toalett, dusj og dusjkabinett, baderomsmøbel, og alt elektrisk. Bad med dusjvegger i glass og termostatbatteri. Veggmontert toalett, to servanter med ett- greps blande batteri og skuffer under, speil over.

Årstall: 2017Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2017Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller 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: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE > 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.

Det er fremlagt faktura for utført arbeid på bad,  
faktura er ikke godkjent som dokumentasjon for tettesjikt på bad.  
Dokumentasjon skal inneholde, sjekklister, produktbeskrivelse  
og bilder av utførelse.

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.  
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra manglende dokumentasjon  
på utførelse av tettesjikt i gulv og vegger.  
Ref: NS3600

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er fremlagt faktura for utført arbeid på bad,  
faktura er ikke godkjent som dokumentasjon for tettesjikt på bad.  
Dokumentasjon skal inneholde, sjekklister, produktbeskrivelse  
og bilder av utførelse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk med klemring for membran



Plastsluk med klemring for membran

## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Det er observert litt svelling i sokkel på underskap.

Årstall: 2017 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørbblad for tilluft.

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

## ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking i 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

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea  
fremstår med glatte fronter.  
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblatter.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.  
Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp,  
oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.  
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2017 Kilde: Faktura e.l

## ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med nyere plastrør.

Bad:  
vanntilkobling via åpne forkrommede rør.

Stoppekran er plassert over  
entredør i felles gang, kraner  
er testet og fungerer som normalt.

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:**

- Det er avvik:

Det er ikke montert Waterguard/ lekkasjestopper i benkeskap på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Der bygningens vann instal-lasjoner er uten overløp,  
må det være montert automatisk lekkasjestop-per.  
Med automatisk lekkasjestop-per menes en fuktføler  
som gir signal til en magnetventil som stenger  
vann-tilførselen når den mottar signal.

Vanninstallasjonene det her er snakk om,  
er som oftest oppvask-maskin, kjøleskap med tilkoblet vann  
eller kaffemaskiner med tilkoblet vann.

Ref: TEK.10.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Stoppekran plassert i felles gang



Stoppekraner plassert på bad



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør på kjøkken og bad fremstår med plastrør.

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.

## TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg,  
samt mekanisk avtrekk fra ventilator  
på kjøkken og ventil på bad.

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  
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men  
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Det er åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.  
det er installert gulvvarme på bad.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet  
på befaring, men antas og  
fungerer normalt. Det er ikke opplyst  
om noe feil eller mangler.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på radiator-anlegget,  
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet, til tross for alder.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1U Varmtvannstank

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset





## Tilstandsrapport

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 oppgang.

- 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

- 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. El-anlegg på bad og kjøkken ble oppgradert i 2017. Arbeidet er utført og dokumentert av Montera Elektro & VVS AS. Det er byttet sikringer til jfa Soverom og stikk i kjøkken, samt byttet lys styring til Plejd, strammet en stikk i kjøkkenet. Arbeidet er utført av Bolig Elektrikeren i 2025.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Deler av anlegget har dokumentert utførelse av elektriker, eier kan ikke svare for tidligere utført arbeid som mangler dokumentasjon.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Arbeidet er utført og dokumentert av Montera Elektro & VVS AS, samt Bolig Elektrikeren.**
- 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**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Opplysninger er gitt av eier.**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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



## Tilstandsrapport

### Inntak og sikringsskap

- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.**

### 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.

### Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap plassert i felles oppgang.



Sikringsskap plassert i felles oppgang.

### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

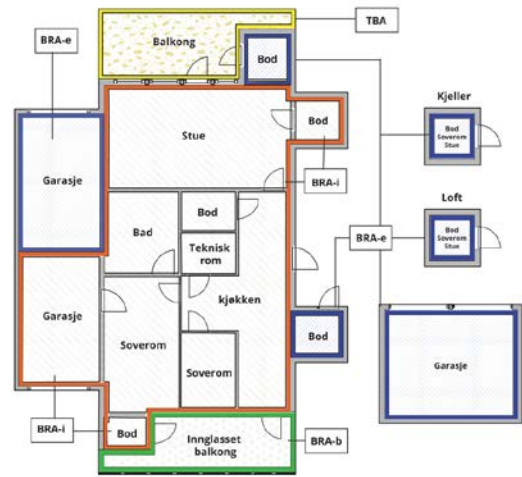
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Leilighet + utvendige boder

| Etasje       | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|--------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|              | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje       | 75                         |                             |                            | 75  | 6                               |
| Kjellerbod   |                            | 2                           |                            | 2   |                                 |
| Kjellerbod 2 |                            | 3                           |                            | 3   |                                 |
| SUM          | 75                         | 5                           |                            |     | 6                               |
| SUM BRA      | 80                         |                             |                            |     |                                 |

Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje       | Stue, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, entré, gang |                             |                            |
| Kjellerbod   |                                                     | Bod                         |                            |
| Kjellerbod 2 |                                                     | Bod                         |                            |

Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 3,2m² og 1,7m². Boder er merket med nr.H0706. Bod arealer utgjør til sammen 5 m² under BRA-E. Balkongen er målt til 5,5m og er rundet opp til 6m i TBA.

Disposisjonsrett på boder 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 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 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".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det er tilpasset vegger for ett kontor mot kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

*Kommentar:*

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                             | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------------|------------|------------|
| Leilighet + utvendige boder | 75         | 0          |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 15.8.2025 | Glenn-Erik Larsen | Takstingeniør |
|           | Truls Petersen    | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                    | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|---------|------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO             | 125  | 120  |      | 0    | 3178 m² | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |         |                                          |            |
| Hekkveien 1          |      |      |      |      |         |                                          |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |         |                                          |            |
| Truls Petersen       |      |      |      |      |         |                                          |            |

Aksjeobjekt

| Boligselskap     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                | Eier av adkomstdokumenter  |
|------------------|-----------|-----------|---------------------------------|----------------------------|
| 07/Furulund 1 AS | 921498020 | 07        | Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS | Truls Engebretsen Petersen |

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

59-60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 7.etg. og fremstår med: parkett på gulvene, samt malte veggflater. Badet fremstår med fliser på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter og integrerte hvitevarer. Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Det er vanlig gateparkeringetter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det må 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               | 19.08.2025 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Faktura Montera VVS       | 19.08.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura Montera Elektro   | 19.08.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| Samsvarserklæring elektro | 17.11.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura bad               | 17.11.2025 |           | Gjennomgått | 6     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 28.08.2025 |           |
| 2       | 17.11.2025 |           |
| 3       | 17.11.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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





# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LE1190>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Gabrielsen & Partners AS  
Christian Michelsens gate 2  
0568 Oslo

Att.: Mathea Regine Gamst Alsvik

Deres ref.: 1006250137      Vår ref.: 46-1-36 Cecilie Pettersen      Stabekk, 17.11.2025

## AS Furulund I - Aksje nummer 59-60 - leilighet nr.: 36 – Truls Petersen og Truc Mong Nguyen

Deres henvendelse av 11.11.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

|                                  |                                                                |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|                                  | AS Furulund I                                                  |
| Aksjelag:                        |                                                                |
| Org.nr.:                         | 921498020                                                      |
| Leilighetsnr.:                   | 36                                                             |
| Aksje nr.:                       | 59-60                                                          |
| Antall aksjer:                   | 2                                                              |
| Aksjenes pålydende:              | 1124,00                                                        |
| Aksjelagets forsikringsselskap:  | Tryg Forsikring                                                |
| Polisenr.:                       | 6651448                                                        |
| Aksjeeiere:                      | Nguyen, Truc mong<br>Petersen, Truls<br>Hekkveien 1, 0571 OSLO |
| Adresse:                         |                                                                |
|                                  |                                                                |
|                                  |                                                                |
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024 | 591 156                                                        |
| Andel formue pr. 31.12.2024      | 51 418                                                         |

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| Felleskostnader           | kr. 6 651 |
| Akonto brenselinnbetaling | kr. 499   |
| Parkeringsplass           | kr. 500   |
| Balkongtillegg            | kr. 722   |

Totale felleskostnader per måned      kr. 8 372

Aksjelaget har legalpanterett for sine krav på dekning av felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

## PANTSETTELSE:

| Prioritet | Pantnavn            | Panttype   | Pantdato   |
|-----------|---------------------|------------|------------|
| 1         | DNB Boligkreditt AS | Avtalepant | 25.05.2018 |

**Fellesgjeld**  
Se tilleggsopplysninger.

Vennligst ta kontakt i forbindelse med oppgjøret for å sjekke pant og eventuelle restanser på felleskostnader  
Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

**Særskilte opplysninger**

|                                          |                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Styreleder:                              | Vigdis Volden                                 |
| Adresse:                                 | Hekkeveien 1 0571 Oslo                        |
| E-post:                                  | furulund1@styremail.no                        |
| Forkjøpsrett:                            | Nei                                           |
| Styregodkjennelse:                       | Ja                                            |
| Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: | Se boligselskapets vedtekter.                 |
| Sikringsfond:                            | Nei                                           |
| Dyrehold:                                | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |

**Bygning / eiendom**  
Gnr. 125, Bnr. 120 i Oslo kommune  
Byggeår: 1955  
Antall leiligheter: 53  
Tomt: eiet tomt, 3178 kvm

**Viktig informasjon til megler:**  
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

**Melding fra megler ved salg:**  
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.  
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.  
**Eierskiftemelding må sendes til [forvaltning@phm.no](mailto:forvaltning@phm.no)**

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

**Omkostninger:**  
Megleropplysninger : kr 5 150,- inkl.mva.  
Transportnoteringshonorar: : kr 10.250,- inkl. mva.  
Notering av pant/urådighetserklæring : kr 4.375,- inkl. mva.

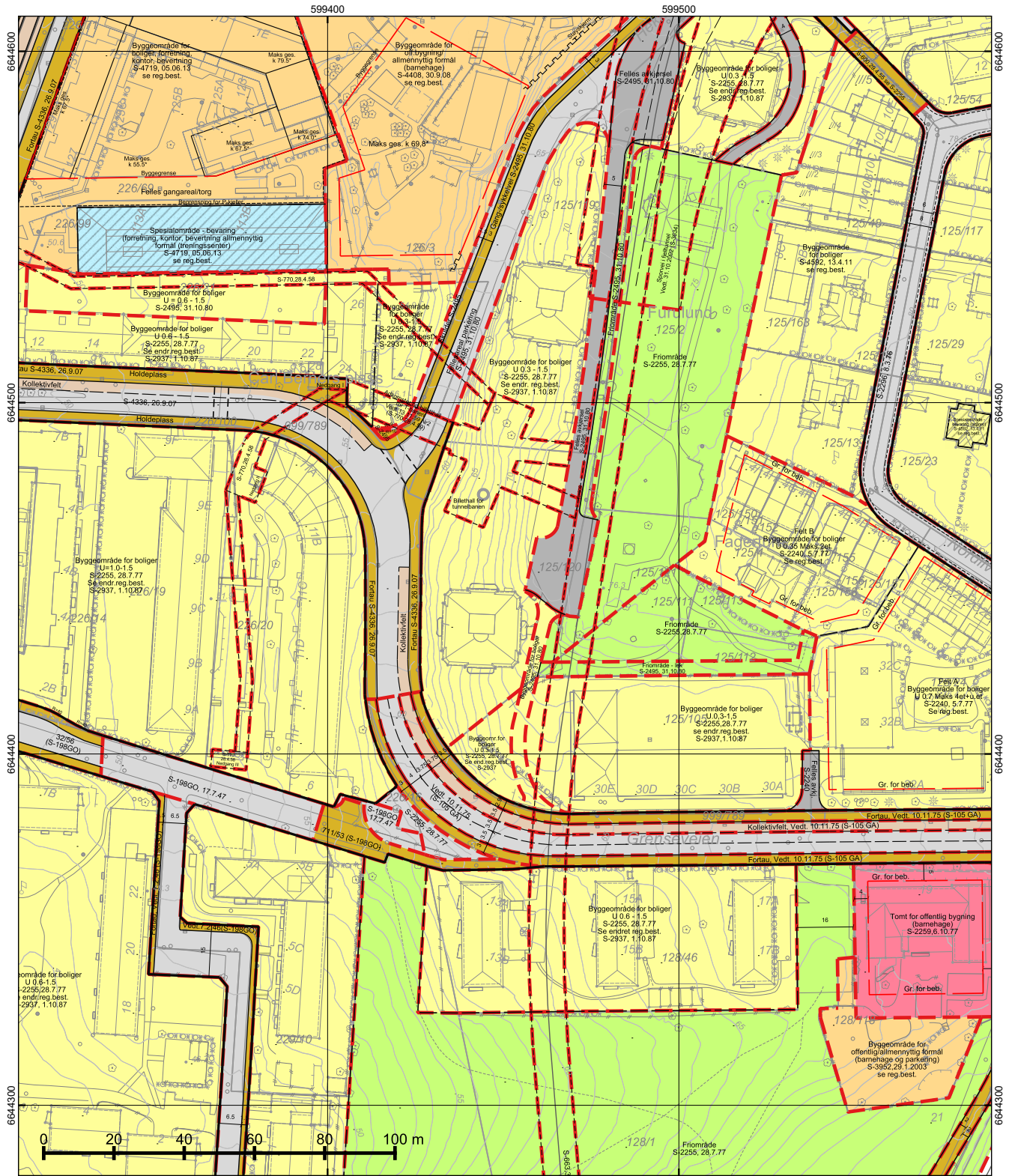
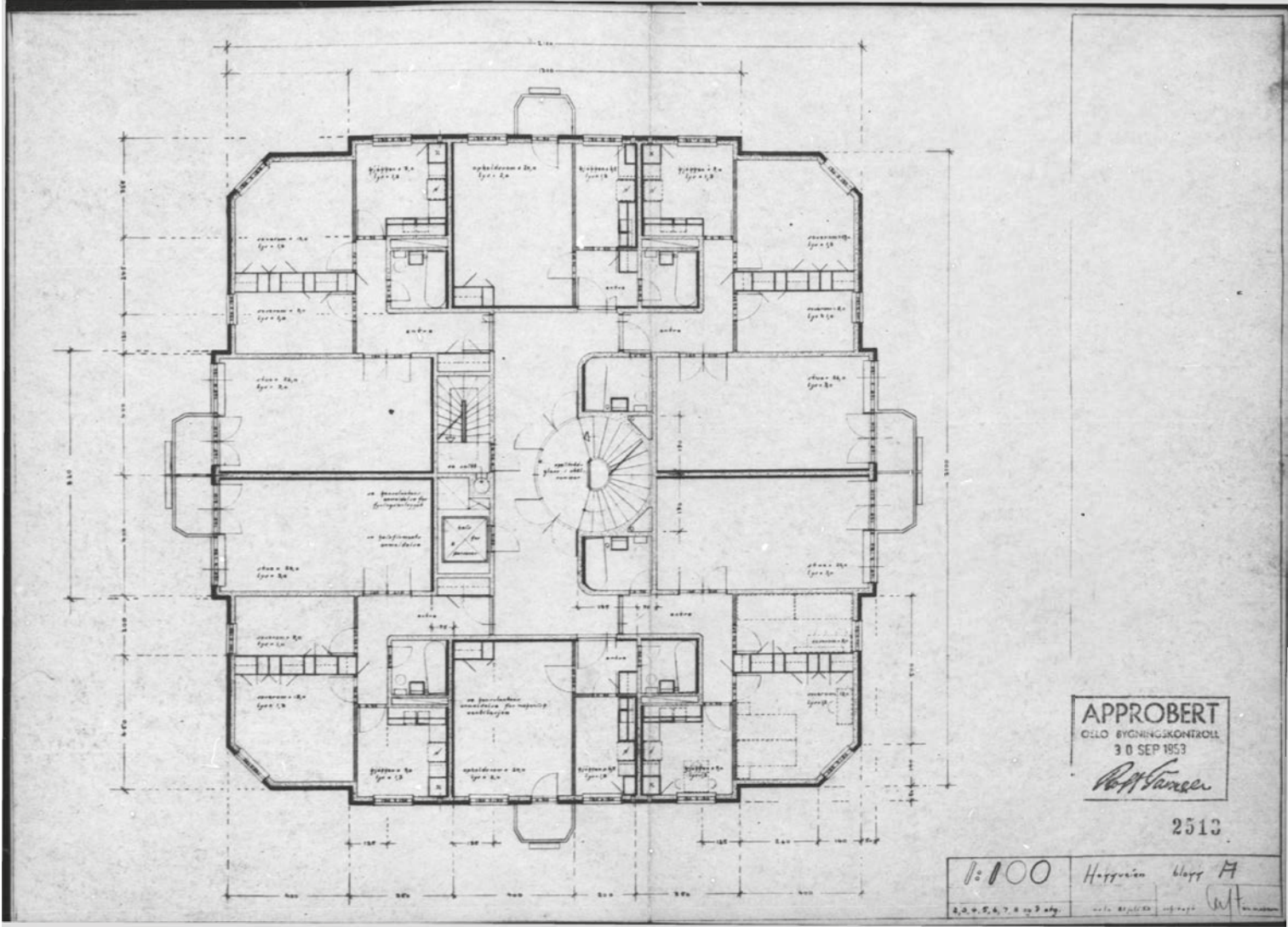
Skal det noteres sperre-/urådighetserklæring, må denne foreligge skriftlig med aksjeeiers underskrift.

Pr. 01.01.26 vil det bli foretatt en regulering av gebyr/honorarer og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Kopi av kjøpekontrakt med fullmakt bes sendt PHM Forvaltning AS.

Med hilsen  
**PHM Forvaltning AS**







Oslo

Dato: 11.11.2025  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



Reguleringskart

PlottID/Best.nr: 149629/ 86522214

Adresse: Hekkeveien 1

Gnr/Bnr: 125/120

Deres ref.:

Kommentar:

– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

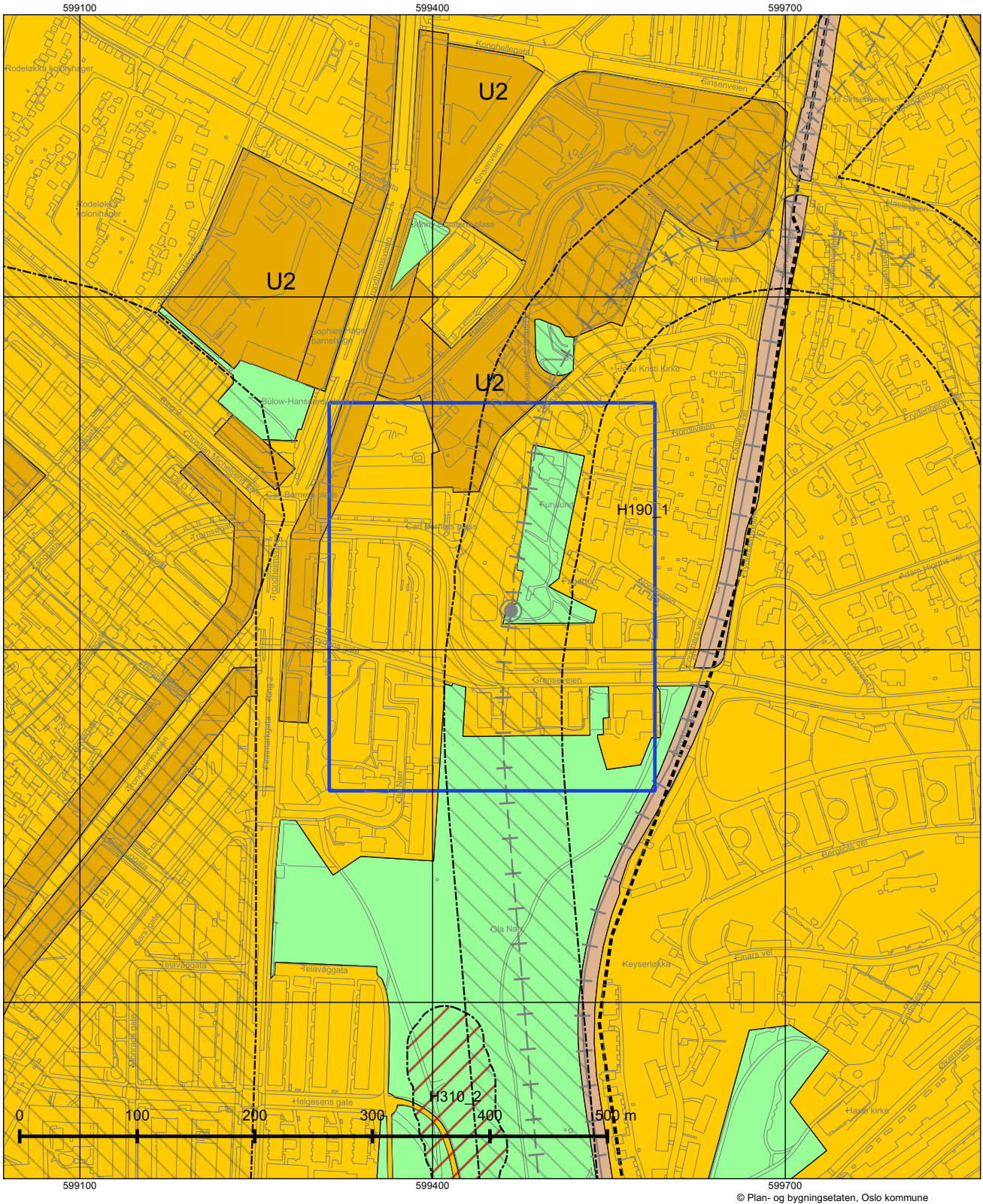
84

85



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 65 - Spesialområde privat vei
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

660 - Spesialområde bevaring bolig662 - Spesialområde bevaring kontorRbBevaringGrense70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau313 - Skulder - bankett315 - Kollektivfelt - kollektivgate317 - Offentlig gang-/sykkelvei325 - Veigrunn i tunnel913 - Formåavgrensning925 - Gesimslinje930 - Reguleringslinje934 - Regulert trikkespor936 - Regulert fotgjengerovergangFormålgrensePlangrense (gammel lov)Grense for bebyggelseByggegrenseBeregnet senterlinje vegRegulert kjørefeltUnderjordisk anleggRegulert stoyskjermMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.11.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 149629/86522214  
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





Tegnforklaring - kommuneplan

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

# Nabolagsprofil

Hekkeveien 1 - Nabolaget Hasle/Carl Berners plass østre - vurdert av 234 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                |        |             |
|--------------------------------|--------|-------------|
| <div></div> Fougners vei       | 2 min  | <div></div> |
| Linje FB5A, 21, 28             | 0.1 km |             |
| <div></div> Carl Berners plass | 5 min  | <div></div> |
| Linje 5                        | 0.4 km |             |
| <div></div> Carl Berners plass | 6 min  | <div></div> |
| Linje 17                       | 0.5 km |             |
| <div></div> Tøyen stasjon      | 11 min | <div></div> |
| Linje RE30, R31                | 0.9 km |             |
| <div></div> Oslo S             | 9 min  | <div></div> |
| Totalt 24 ulike linjer         | 2.8 km |             |

## Skoler

|                             |        |             |
|-----------------------------|--------|-------------|
| Hasle skole (1-7 kl.)       | 13 min | <div></div> |
| 757 elever, 35 klasser      | 1.1 km |             |
| Teglverket skole (1-10 kl.) | 15 min | <div></div> |
| 694 elever, 51 klasser      | 1.2 km |             |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)   | 15 min | <div></div> |
| 437 elever, 22 klasser      | 1.2 km |             |
| Frydenberg skole (8-10 kl.) | 11 min | <div></div> |
| 504 elever, 32 klasser      | 0.9 km |             |
| Sofienberg skole (8-10 kl.) | 12 min | <div></div> |
| 429 elever, 30 klasser      | 0.9 km |             |
| Hersleb videregående skole  | 19 min | <div></div> |
| Foss videregående skole     | 22 min | <div></div> |
| 600 elever, 20 klasser      | 1.8 km |             |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

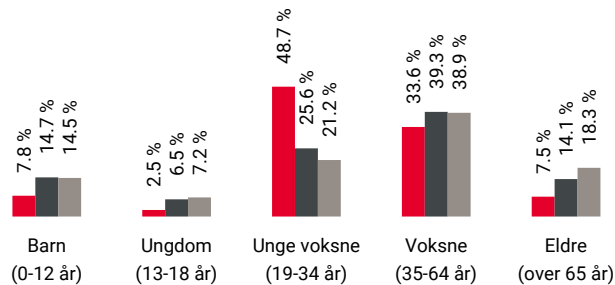


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



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

|                                 |        |             |
|---------------------------------|--------|-------------|
| Ola Narr barnehage (1-5 år)     | 3 min  | <div></div> |
| 67 barn                         | 0.2 km |             |
| Støperiet barnehage (1-5 år)    | 5 min  | <div></div> |
| 202 barn                        | 0.4 km |             |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år) | 7 min  | <div></div> |
| 84 barn                         | 0.5 km |             |

## Dagligvare

|                         |        |             |
|-------------------------|--------|-------------|
| Kiwi Hasleveien         | 6 min  | <div></div> |
| Coop Mega Carl Berner   | 6 min  | <div></div> |
| Post i butikk, PostNord | 0.5 km |             |



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



Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 97/100

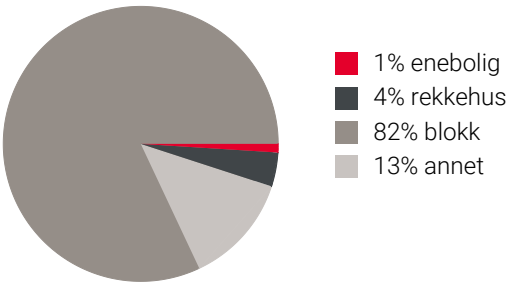
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

Sport

|                                                                                                                    |                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Lindeberglia Ballbinge Ballspill | 5 min <br>0.4 km |
|  Ola narr balløkke Ballspill      | 7 min <br>0.6 km |
|  Mudo Gym Carl Berner           | 6 min          |
|  SATS Carl Berner               | 7 min          |

Boligmasse



«Bra sentrumsnært.»

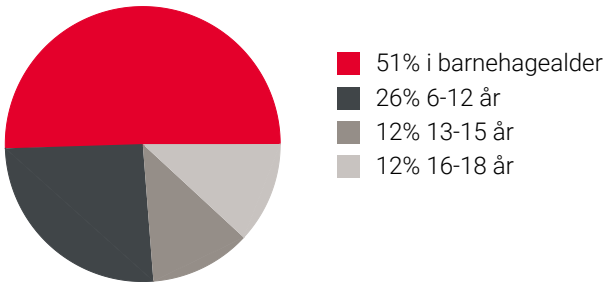
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

|                                                                                                         |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Carl Berner passasjen | 6 min  |
|  Apotek 1 Carl Berner  | 6 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



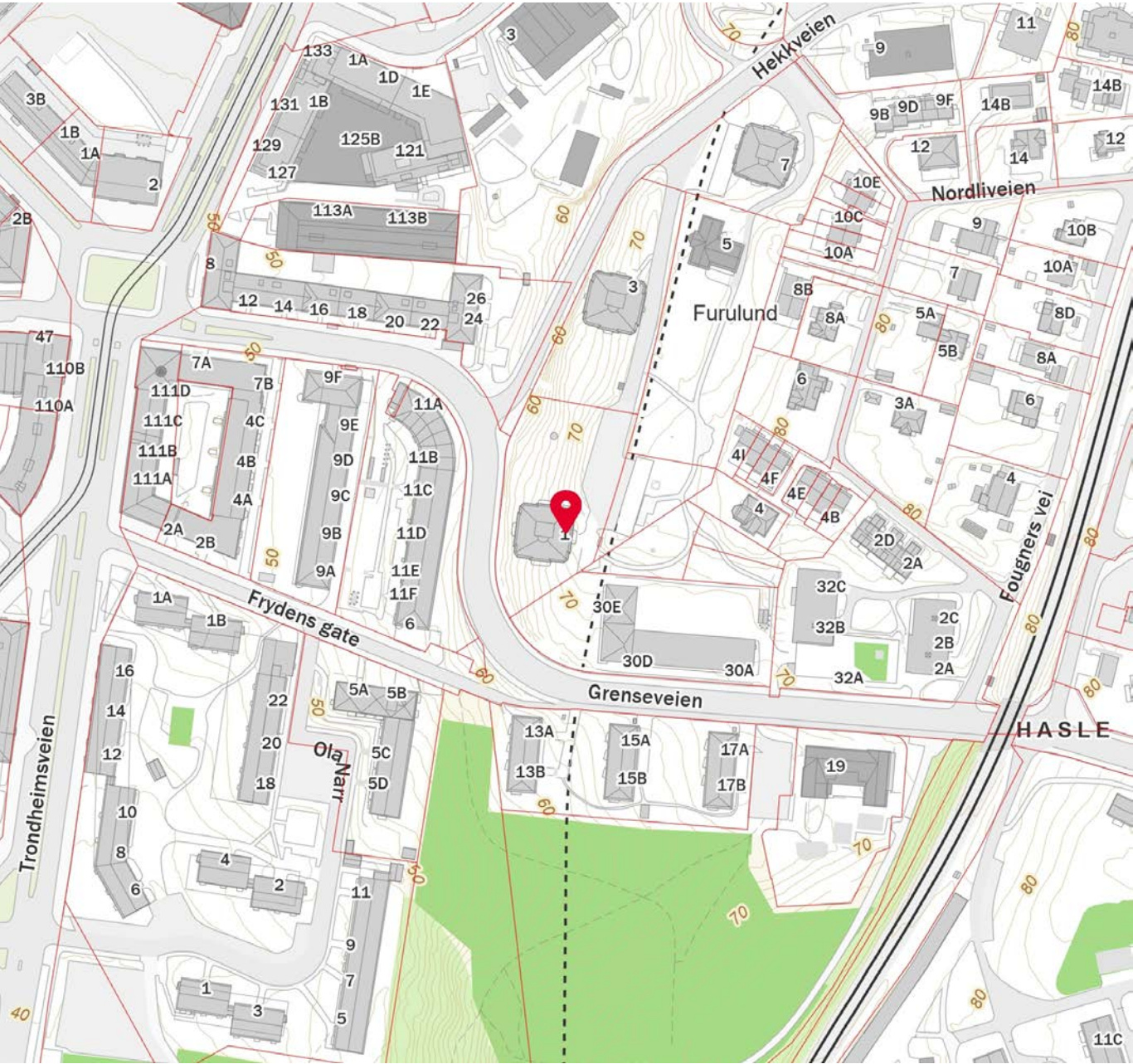
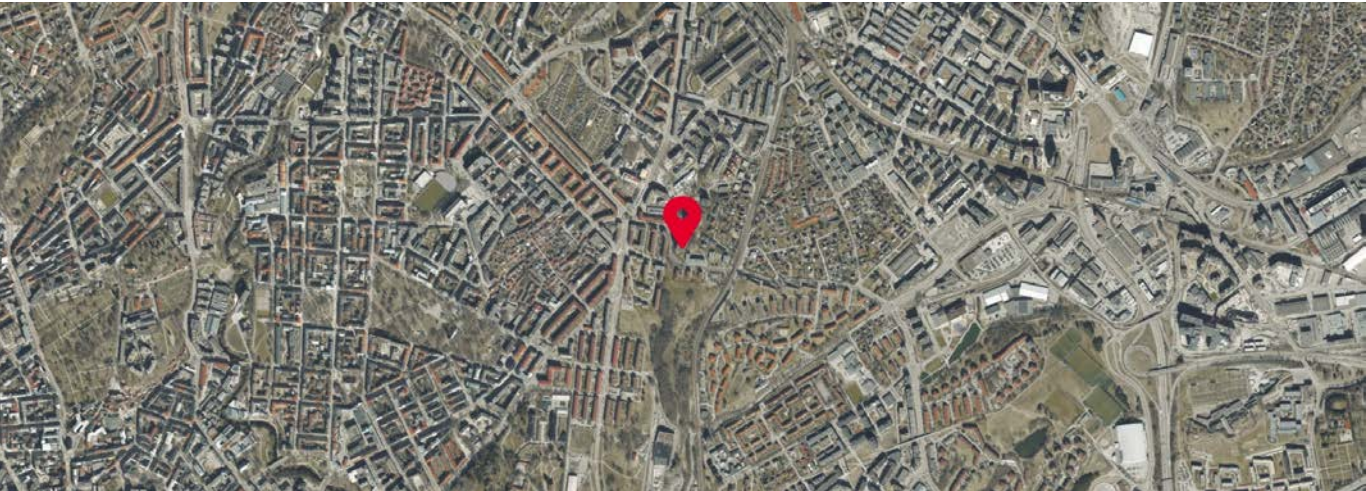
Familiesammensetning



|                                            |     |
|--------------------------------------------|-----|
| 0%                                         | 57% |
| <div></div> Hasle/Carl Berners plass østre |     |
| <div></div> Oslo og omegn                  |     |
| <div></div> Norge                          |     |

Sivilstand

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

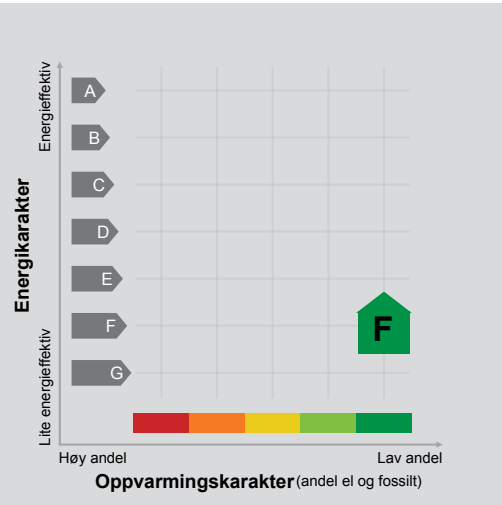




ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hekkveien 1              |
| Postnummer        | 0571                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 125                      |
| Bruksnummer       | 120                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80282877                 |
| Bruksenhetsnummer | H0706                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-189121 |
| Dato              | 11.11.2025               |



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

Målt energibruk 3 191 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| 3 191 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm³ gass       |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved      |

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggear                  | 1955         |
| Bygningsmateriale:       | Betong       |
| BRA:                     | 75           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1            |
| Detaljert vegger:        | Ja           |
| Detaljert vindu:         | Ja           |

Teknisk installasjon

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Oppvarming: | Fjernvarme           |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

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



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | Kr 7 900  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | Kr 15 900 |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |           |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



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](https://help.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

## 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.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Hekkveien 1  
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