

A bright, modern kitchen and dining area. The kitchen features white cabinetry, a grey countertop, and a built-in oven. A yellow backsplash is visible behind the counter. On the counter, there is a blue bowl of lemons and a potted herb plant. The dining area has a dark wooden table with white chairs, set with plates, glasses, and a vase of red flowers. Two large windows provide a view of green trees outside. A modern, multi-tiered pendant light hangs over the table. The floor is made of light-colored wood.

**aktiv.**

Hekkveien 1, 0571 OSLO

**Lys, innbydende 2-R oppgradert i 2022/23. Fantastisk lys & luftig atmosfære.**



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 3 850 000,-  
Fellesgjeld: Kr 307 459,-  
Omkostn.: Kr 14 625,-  
Total ink omk.: Kr 4 172 084,-  
Felleskostn.: Kr 4 239,-  
Selger: Tuva Rolstad Nilsen

Salgsobjekt: Aksjeleilighet  
Eierform: Aksje  
Byggeår: 1955  
BRA-i/BRA Total 36/40 kvm  
Tomtstr.: 3178 m²  
Soverom: 1  
Antall rom: 2  
Gnr./bnr. Gnr. 125, bnr. 120  
Oppdragsnr.: 1006250083

Deres neste  
drømmehjem?

Drømmer dere om en lys og innbydende leilighet med gjennomtenkt planløsning og en fantastisk atmosfære? Da er dette leiligheten for dere! Store deler av boligen ble pusset opp i 2022/23. Her bor dere i rolige, grønne omgivelser med gangavstand til alt dere trenger. Flytt rett inn!

- Lys og innbydende 2-roms i 2. etg:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
- Hele boligen foruten bad ble pusset opp i 2022/23
- Store vinduer med dype karmen gir en spesielt lys og luftig atmosfære
- Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning (innredning fra 2023)
- Svalt og behagelig soverom med garderobe
- Romslig baderom med opplegg for vaskemaskin
- To boder for lagring
- A-konto varmtv. og fyring inkl.
- Umiddelbar nærhet til godt service- og kollektivtilbud
- Flotte grøntområder



Innhold

Velkommen .....2

Om eiendommen .....28

Tilstandsrapport .....44

Egenerklæring .....64

Energiattest .....73

Nabolagsprofil .....80

Forbrukerinformasjon .....94

Budskjema .....95

# Velkommen inn!

Fra svært hyggelige, grønne fellesareal er det enkel adkomst til via heis eller trapper til leiligheten som ligger i 2. etasje. I det dere trår over dørstokken forstår dere umiddelbart hvilket lyst og innbydende hjem dette er. I gangen er det garderobeskap og skoskap for oppbevaring. Her er det hyggelig å komme hjem!





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

# Sosialt oppholdsrom

Rommet er delt inn i to naturlige soner med stue og spisekjøkken. I stuen er det plass til sofagruppe, bord og TV-benk. De lysmalte veggene og det lekke parkettgulvet gjør det enkelt å møblere rommet etter egne ønsker og behov. Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større, sosiale sammenkomster.





Store vinduer med dype karmer sikrer  
rikelig med lys og luft, så vel som  
vakkert, grønt utsyn.

# Herlig spisekjøkken

Selve kjøkkenet er fra 2023 og framstår stilrent med hvite fronter og grå, laminat benkeplate. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin av smal type og kjøl/frysenskap. Her vil dere elske å tilberede alle dagens måltider.



**Samle gode venner  
til hyggelige stunder**





Fra kjøkkenet er det adgang til det  
delikate, svale soverommet.

# Innbydende soverom

Soverommet har plass til dobbeltseng og nattbord. Stort vindu mot rolig forgård sikrer godt med lys og luft i rommet. Legg merke til de fantastiske fargetonene i rommet - denne atmosfæren må oppleves! Langs den ene veggen er det etablert en stor skyvedørsgarderobe for klær og sko. Her kan en god natts søvn nytes!



# Stort baderom

Badet er romslig og innbydende!  
Her får dere alt dere trenger med dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin av smal type, høyskap og wc. Dette er et herlig sted å starte dagen!

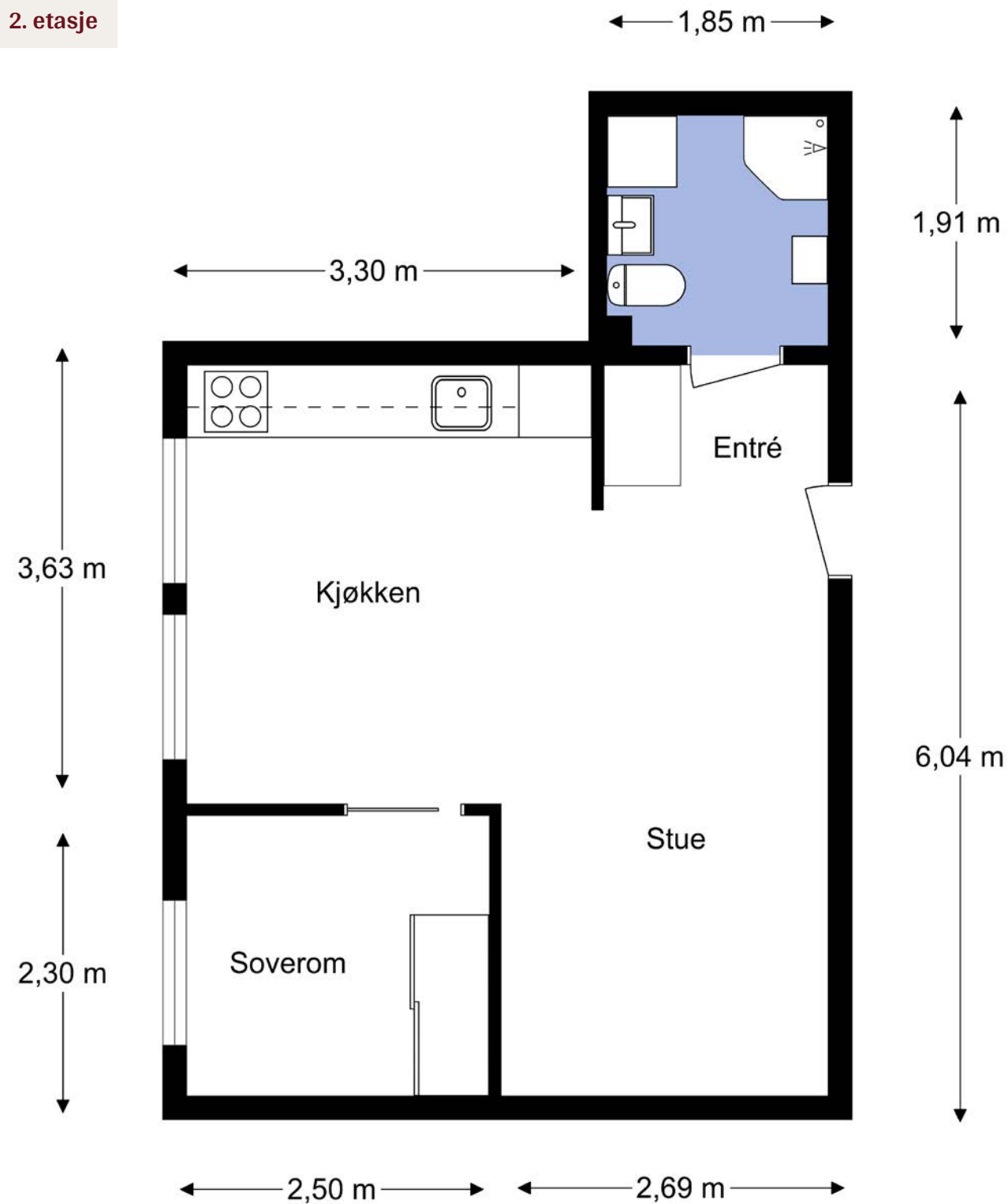


# Velkommen til Hekkveien 1



# Plantegning

## 2. etasje



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

# Notater



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 36 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 40 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 1 m² Kjellerbod Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 36 m² Stue, kjøkken/ entre, bad, soverom

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det to kjellerboder på 2,8m² og 1,4m².

Boder er merket med nr.H0201.

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² under BRA-E

### 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 3-lags glass i trerammer.

Dører

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

Etasjeskille

Etasjeskille i betong.

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

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært. Rørlegger koblet på dusjbatteriet på nytt dusjkabinett høsten 2024.

Arbeid utført av: Tore Orvei AS.

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

Ja, kun av faglært. Firmaet gjorde utskiftning av vannrør i hela blokka i regi av styret i 2024.

Arbeid utført av: Tore Orvei AS.

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

Ja. Det har vært mindre sprekker ved vinduene etter at veggene ble helsparklet. Disse er reparert.

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

Ja, kun av faglært. Strømline AS trakk kurs og kabler til stikk fra sikringsskapet slik at leiligheten hadde kurs og nok stikk til modernisering av kjøkken og leiligheten generelt. EN Elektro AS monterte stikkontakter i hele leiligheten i forbindelse med oppussingen, monterte lamper på kjøkken, stue og soverom, og monterte komfyrvakt. Arbeid utført av: EN Elektro AS og Strømline AS.

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

Ja.

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

Ja, kun av faglært. Det ble i regi av styret utført et større rehabiliteringsprosjekt i 2014-2017 med nye vinduer og dører til fasaden, balkonger ble bygget, og etterisolering av fasader med tak inkludert, samt rehabilitering av garasje.

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

Ja. Tilstandsrapport fra BER innhentet av styret i 2022.

### Standard

**Pusset opp leiligheten vinter 22/23.**

- Rev veggene til gammelt kjøkken, gang og sovealkove. Satte opp vegger til eget soverom.

- Monterte nytt kjøkken fra IKEA

- La nytt parkettgulv i hele leiligheten

- Sparklet strietapet for å få slette vegger.

- NGF Rørservice AS koblet vann og avløp til kjøkkenet med oppvaskmaskin og kjøkkenbatteri, samt monterte waterguard under kjøkkenvask og oppvaskmaskin med egen stengeventil og sensorledning.

- Det ble lagt opp nye kurser og kabler til stikk, samt montert komfyrvakt, stikkontakter i hele leiligheten og lampe på soverom, stue og kjøkken av elektriker EN Elektro og Strømline AS.

- Høsten 24 oppgraderte selger badet ved å male veggene og installere nytt dusjkabinett. Påkobling av dusjbatteri er utført av Tore Orvei AS. Resten utført med egeninnsats.

- Alle vegger og tak i soverom, kjøkken, stue og gang er malt mai 25.

- I regi av aksjelaget har hele blokka fått nye vannrør våren 24, utført av Tore Orvei AS.

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 2,62m.

Innvendige dører  
Glatte dørblader i malt utførelse.

Vannledninger  
Kjøkken:  
Vanntilførsel med nyere plastrør.  
Det er montert Waterguard på vannrør.  
Bad:  
vanntilkobling via eldre kobberrør.  
Stoppekran er 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 ventil  
på kjøkken og ventil på bad.

Elektrisk anlegg  
Elektrisk anlegg er en kombinasjon  
av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer  
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:  
Dører  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er observert noe treghet i vrider.

Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Dørvrider bør smøres for å opprettholde  
normal funksjonalitet.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder/slitasje på  
hengsler/vrider på dør mot bad.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Vedlikehold av eldre hengsler og vridere  
bør påberegnes, så unødig slitasje unngåes.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater Gulv - Bad  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid  
på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Konstruksjoner fungere med dagens løsning.  
Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.  
Det anbefales dagens løsning med bruk av  
dusjkabinett,  
for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.  
Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sluk, membran og tettesjikt - Bad  
Vurdering av avvik:  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert  
på

membranløsningen.  
TG settes ut i fra alder på membran,  
da mer enn halvparten av konstruksjonens  
levetid er oppbrukt. Forventet levetid på  
membran, er ca.15 år.  
Konsekvens/tiltak  
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran  
varierer basert  
på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner  
kan bli sprø og  
sprekke opp, noe som fører til at de mister sin  
vanntettende funksjon.  
Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger  
og gulv og  
fuktskader.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken  
Vurdering av avvik:  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller  
ikke andre  
forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra  
kokesonen.  
Det er etablert kullfilterventilator på kjøkkenet,  
og heller ikke andre forserte/mekaniske  
avtrekksløsninger fra kokesonen.  
Dette er å anse som normalt for eldre boliger.  
Konsekvens/tiltak  
Andre tiltak:  
Det er i de fleste tilfeller ikke lov  
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,  
da dette vil forstyrre balansen i felles  
ventilasjonssjakt.  
Det er kun mulig å benytte vifter med  
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.  
Det kan være behov for rengjøring av filter,  
om avtrekket skulle reduseres.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder på deler av vannrør på bad,  
da mer enn halvparten av forventet levetid er  
oppbrukt.  
Konsekvens/tiltak  
Tiltak:  
Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann,  
da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med  
eldre rør.  
Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens  
løsning.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral  
Vurdering av avvik:  
Det er avvik:  
TG settes ut i fra alder på 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

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  
uten form for full kontroll.  
TG2 settes i følge forskrift på anlegg,  
uten fremlagt samsvarserklæring på

hele anlegget.  
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

**Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard.  
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Medfølger ikke salget:  
Taklampe over spisebordet, type Louis Poulsen PH5.  
Skoskap i gang.

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Oppgraderinger i følge eier:  
Pusset opp leiligheten vinter 22/23. Reiv veggene til gammelt kjøkken, gang og sovealkove. Satte opp vegger til eget soverom. Monterte nytt kjøkken fra IKEA, la nytt parkettgulv i hele leiligheten, sparklet strietapet for å få slette vegger. NGF Rørservice AS koblet vann og avløp til kjøkkenet med oppvaskmaskin og kjøkkenbatteri, samt

monterte waterguard under kjøkkenvask og oppvaskmaskin med egen stengeventil og sensorledning, se faktura vedlagt. Det ble lagt opp nye kurser og kabler til stikk, samt montert komfyrvakt, stikkontakter i hele leiligheten og lampe på soverom, stue og kjøkken av elektriker EN Elektro og Strømline AS. Strømline AS skulle utføre alt arbeidet, men gikk konkurs etter at de hadde vært på første besøk og lagt opp nye kurser og kabler. Jeg mottok ikke samsvarserklæring for deres arbeid da det ikke var mulig å oppnå kontakt med dem etter konkursen. EN Elektro utførte resterende arbeid, se samsvarserklæring vedlagt. Alt som ikke er strøm og rør er utført med egeninnsats. Høsten 24 oppgraderte jeg badet ved å male veggene og installere nytt dusjkabinett. Påkobling av dusjbatteri er utført av Tore Orvei AS, se vedlagt faktura. Resten utført med egeninnsats. Alle vegger og tak i soverom, kjøkken, stue og gang er malt mai 25. I regi av aksjelaget har hele blokka fått nye vannrør våren 24, utført av Tore Orvei AS

**TV/Internett/Bredbånd**

Fra aksjeselskapets hjemmeside:  
Aksjeselskapet er tilknyttet fibernettverk fra OpenNet ( obosopennet.no | 2101 6150). En enkel bredbåndlinje med 2/2Mbps er inkludert. Høyere hastigheter kan bestilles av beboer om ønsket. TV kan leveres via fibernettet eller via kabel-TV.

**Parkering**

Aksjeselskapet har 17 p-plasser og 10 garasjer som leies ut etter ansiennitet. Ledige plasser lyses ut og interessert bes da sende styret skriftlig søknad.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

**Polisenummer**

6651448

**Diverse**

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.

**Energi**

**Oppvarming**

Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

**Energikarakter**

G

**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 3 850 000

**Formuesverdi primær**

Kr 955 313

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 821 253

**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.

Fordeling av felleskostnader:  
Felleskostnader 3 939 kr  
Brensel 300 kr

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune. 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.

Felleskostnader pr. mnd  
Kr 4239

Andel Fellesgjeld  
Kr 307 459

Andel fellesgjeld år  
2025

Fellesgjeld pr. dato  
07.05.2025

Andel fellesformue  
Kr 31 366

Andel fellesformue dato  
31.12.2024

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

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.

Fibernettnetverk og kabel-TV  
Aksjeselskapet er tilknyttet fibernettnetverk fra OpenNet (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 fibernetttet eller ved tradisjonell kabel-TV hos Get (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.

Annen info  
Det er ikke tillatt å grille på balkongene, grunnet brannfare, matos og lukt. Felles grill finnes på garasjetaket, og det oppfordres til å bruke denne.

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.

Styrets arbeid 2024/2025:  
Vannrørprosjektet

Vi har nå fått sluttsummen på vannrørprosjektet, og den endte på kr. 6 961 000,- kr. Med en låneramme på 9 000 000,- kr, har styret unngått å bruke 2 539 000 ,- kr av lånerammen il vannrørprosjektet. Dette er hovedgrunnen til at det ikke var behov for å øke felleskostnadene ytterligere i forbindelse med heisprosjektet.

Heisprosjektet  
Arbeidet med å bytte heisen er forsinket på grunn av systemfeil hos KONE som vi tidligere har informert om. Forventet ferdigstillelse er senest juni, men dette vil styret få mer informasjon om inne kort tid fra Kone. Kone vil måtte betale oss dagbøter for hver dag heisen er forsinket. Heisen oppgraderes til en Kone MonoSpace 700DX. Det har ikke vært for mye å diskutere rundt heismodell, da heissjakten vår ikke passer andre modeller. Dette er i utgangspunktet en premiummodell.

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.

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  
- Fibernet 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. Vegg mellom stue og kjøkken er revet, det er satt opp lettvegger i stue som danner et soverom.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

30.11.1962.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig. Den ligger i et område regulert til boligformål. Reguleringen har betegnelsen U 0.3-1.5 etter reguleringsplan S-2255., vedtaksdato 28.7.77. Se endr. reg. best S-2937. Reguleringskart med bestemmelser kan sees hos megler.

**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.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000 (Prisantydning)

307 459 (Andel av fellesgjeld)

4 157 459 (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)

4 172 084 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 179 984 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 182 784 (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**  
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 ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**  
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

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

**Meglers vederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:  
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.  
0 Eierskiftegebyr  
3 750 Noteringsgebyr urådighetssperre  
5 150 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 96 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr

34 900,- for utført arbeid.

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

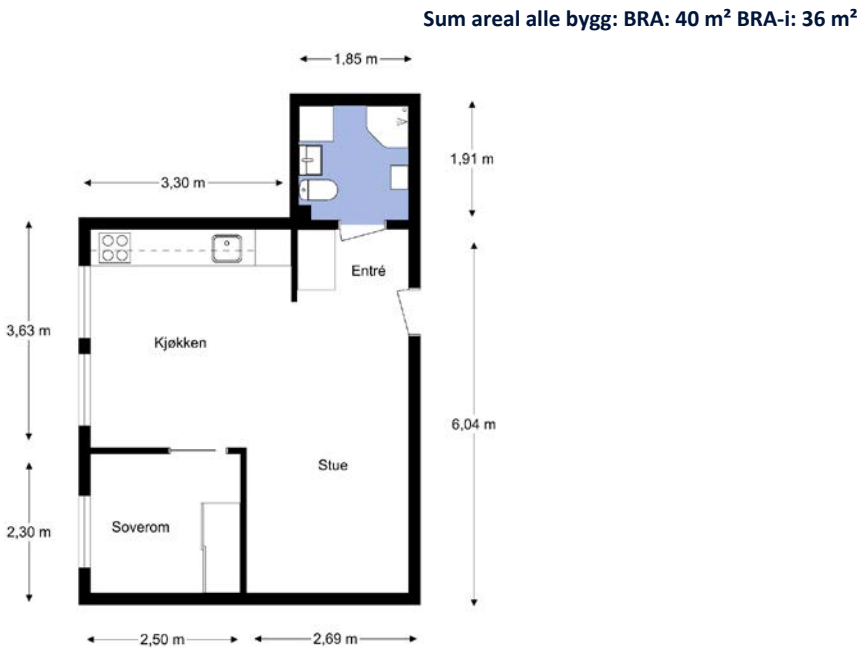
Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2  
0568 OSLO  
Tlf: 228 71 190

**Salgsoppgavedato**  
16.05.2025



# Tilstandsrapport

Hekkveien 1, 0571 OSLO  
OSLO kommune  
gnr. 125, bnr. 120  
Aksjenummer 12



Befaringsdato: 12.05.2025 Rapportdato: 15.05.2025 Oppdragsnr.: 11838-25128 Referansenummer: HE3311  
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



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
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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

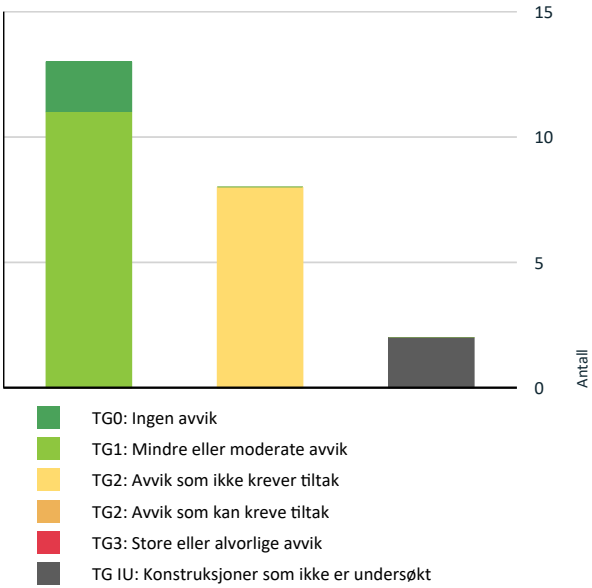
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Vegg mellom stue og kjøkken er revet, det er satt opp lettvegger i stue som danner et soverom.

Det opplyses på generelt grunnlag at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør navnet på rommet og om det defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

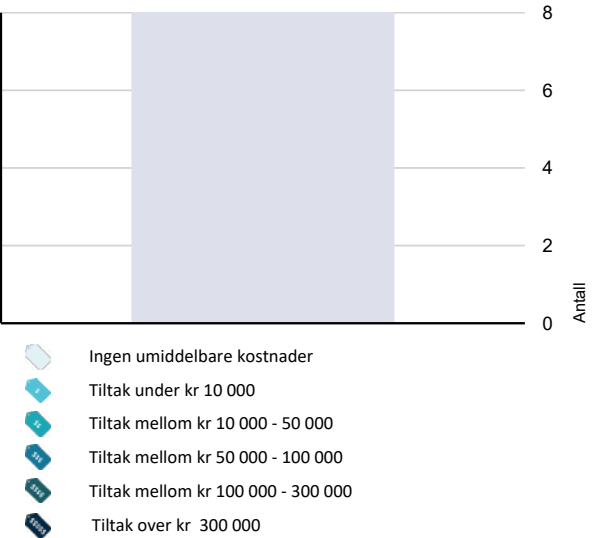
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 kun 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 hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet + utvendige boder

##### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

##### ! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

##### ! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|      |                                                     |                             |
|------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|
| TG 2 | AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK            |                             |
| !    | Utvendig > Dører                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Innvendig > Innvendige dører                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Vannledninger             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Varmesentral              | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg          | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Kjøkken > Etasje > Kjøkken/ entre > Avtrekk         | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv             | <a href="#">Gå til side</a> |
| !    | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET + UTVENDIGE BODER

Byggeår  
1955

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilbygg / modernisering     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Oppgraderinger i følge eier | Pusset opp leiligheten vinter 22/23. Reiv veggene til gammelt kjøkken, gang og sovealkove. Satte opp vegger til eget soverom. Monterte nytt kjøkken fra IKEA, la nytt parkettgulv i hele leiligheten, sparklet strietapet for å få slette vegger. NGF Rørservice AS koblet vann og avløp til kjøkkenet med oppvaskmaskin og kjøkkenbatteri, samt monterte waterguard under kjøkkenvask og oppvaskmaskin med egen stengeventil og sensorledning, se faktura vedlagt. Det ble lagt opp nye kurser og kabler til stikk, samt montert komfyrvakt, stikkontakter i hele leiligheten og lampe på soverom, stue og kjøkken av elektriker EN Elektro og Strømline AS. Strømline AS skulle utføre alt arbeidet, men gikk konkurs etter at de hadde vært på første besøk og lagt opp nye kurser og kabler. Jeg mottok ikke samsvarserklæring for deres arbeid da det ikke var mulig å oppnå kontakt med dem etter konkurransen. EN Elektro utførte resterende arbeid, se samsvarserklæring vedlagt. Alt som ikke er strøm og rør er utført med egeninnsats. Høsten 24 oppgraderte jeg badet ved å male veggene og installere nytt dusjkabinett. Påkobling av dusjbatteri er utført av Tore Orvei AS, se vedlagt faktura. Resten utført med egeninnsats. Alle vegger og tak i soverom, kjøkken, stue og gang er malt mai 25. I regi av aksjelaget har hele blokka fått nye vannrør våren 24, utført av Tore Orvei AS. |

## UTVENDIG

### TG IU 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. Eldre 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)

### TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 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

### TG 2 Dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe treghet i vrider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørvrider bør smøres for å opprettholde normal funksjonalitet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 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 2,62m.

Årstall: 2023      Kilde: Eier

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

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.

### 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.

### Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: Glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. Dør mot soverom er fra 2023, dør mot bad er av eldre type.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder/slitasje på hengsler/vrider på dør mot bad.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av eldre hengsler og vridere bør påberegnes, så unødig slitasje unngås.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 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 oppgradert med sluk og tettesjikt i 2006, utført i regi av aksjelaget. Innredning med garnityr ble montert nytt i 2024.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37. Har følgende ordlyd:

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

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

### ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malt dekke, veggflater er belagt med malt mur. Tak og vegger ble sist malt i 2024.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### ETASJE > BAD

#### Overflater Gulv

Gulvet på bad er belagt med Terrazzo. Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt 30mm høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det ble målt normalt fall mot sluket. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

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

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk på badet er i stål og er plassert under servantskap. Aksjelaget byttet membran og soilrør i 2006.

**Årstall:** 2006 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på membran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på membran, er ca.15 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Stålsluk plassert under servant

### ETASJE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjkabinett, servant med underskap, speil med lys, opplegg for vaskemaskin av smal type, høyskap og wc.

Tidligere eier monterte nytt toalett og baderomsinnredning i 2013 utført av Johannessen VVS. Dusjkabinett ble montert i 2024, utført av Tore Orvei AS.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier

### ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørblad 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

#### 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/ ENTRE

#### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin av smal type og kjøl/fryseskap.. Det er montert komfyrvakt under ventilator.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

### ETASJE > KJØKKEN/ ENTRE

#### Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

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

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

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

## Tilstandsrapport

Det er etablert kullfilterventilator på kjøkkenet, og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Dette er å anse som normalt for eldre boliger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Kjøkken:  
Vanntilførsel med nyere plastrør.  
Det er montert Waterguard på vannrør.

Bad:  
vanntilkobling via eldre kobberør.

Stoppekran er 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:

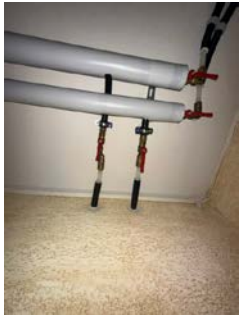
TG settes ut i fra alder på deler av vannrør på bad, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekraner plassert i felles gang



Røropplegg under servant på bad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

### 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

## Tilstandsrapport

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i yttervegg, samt mekanisk avtrekk fra ventil 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.  
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.

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 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 1 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 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 plassert i felles oppgang.

Strømline AS trakk kurser og kabler til stikk fra sikringsskapet slik at leiligheten hadde kurs og nok stikk til modernisering av kjøkken og leiligheten generelt. EN Elektro AS monterte stikkontakter i hele leiligheten i forbindelse med oppussingen, monterte lamper på kjøkken, stue og soverom, og monterte komfyrvakt.

- 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.  
**El-anlegget er fornyet i 2022/23, arbeidet er utført via EN Elektro AS og Strømline AS.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Eier har dokumentasjon via faktura og kontrakter.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring på deler av anlegget utført av EN Elektro AS.**
- 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

## Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det 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 uten form for full kontroll.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

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 slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

Nei

Nei

Nei

Nei

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

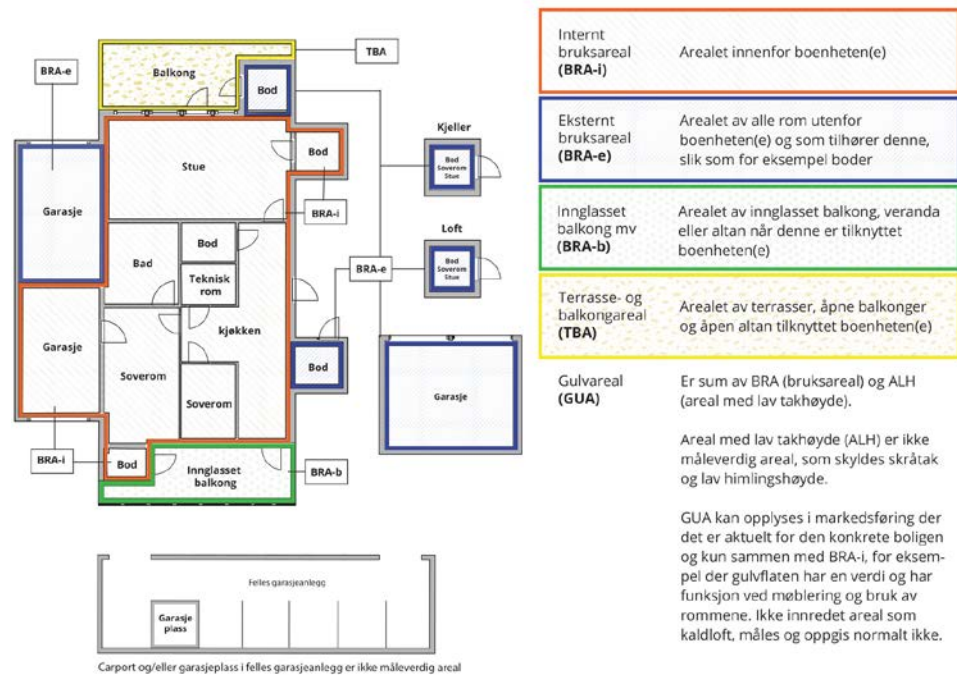
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

En branncelle er hele eller 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



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 | 36         | 0          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 12.5.2025 | Glenn-Erik Larsen   | Takstingeniør |
|           | Tuva Rolstad Nilsen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal   | Kilde                                    | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------|------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 125  | 120  |      | 0    | 3178 m² | Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi | Eiet       |

#### Adresse

Hekkeveien 1

#### Hjemmelshaver

Tuva Rolstad Nilsen

### Aksjeobjekt

| Boligselskap     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                | Eier av adkomstdokumenter |
|------------------|-----------|-----------|---------------------------------|---------------------------|
| 07/Furulund 1 AS | 921498020 | 07        | Eiendomsnøkkelen Forvaltning AS | Tuva Rolstad Nilsen       |

### Innskudd, pålydende mm

#### Aksjenummer

12

### 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       | 36                         |                             |                            | 36  |                                 |
| Kjellerbod   |                            | 3                           |                            | 3   |                                 |
| Kjellerbod 2 |                            | 1                           |                            | 1   |                                 |
| SUM          | 36                         | 4                           |                            |     |                                 |
| SUM BRA      | 40                         |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje       | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje       | Stue, Kjøkken/ entre, Bad, Soverom |                             |                            |
| Kjellerbod   |                                    | Bod                         |                            |
| Kjellerbod 2 |                                    | Bod                         |                            |

#### Kommentar

Med boligen følger det to kjellerboder på 2,8m² og 1,4m².

Boder er merket med nr.H0201.

Bod arealer utgjør til sammen 4 m² under BRA-E.

Disposisjonsrett på boder er gitt av eier/ekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Vegg mellom stue og kjøkken er revet, det er satt opp lettvegger i stue som danner et soverom.

Det opplyses på generelt grunnlag at det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør navnet på rommet og om det defineres som P-ROM eller S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

#### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

☒ 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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etg.  
og fremstår med: parkett på gulvene, samt malte veggflater.  
Badet fremstår med Terrazzo på gulv og malte vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter og integrerte hvitevarer.  
Leiligheten disponerer to boder i kjeller.  
Det er vanlig gateparkeringetter stedets regler.

Leiligheten ble oppusset i sin helhet i 2022/23, med unntak av badet.  
garnityr på badet er nytt fra 2023.  
Tettesjikt og sluk på badet er fra 2006.  
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                                                         | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Faktura - elektro arbeid                                            | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura - rørleggerarbeid                                           | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura - Tilkoble vann og avløp til dusjkabinett                   | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Faktura - Elektrisk arbeid - Hekkveien 1                            | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Pris estimat/løsnings forslag på elektro installasjon i deres bolig | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| Digital kontrakt for håndverkertjenester på fast eiendom            | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| ELK - Kursfortegnelse 20 kurser                                     | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 2     | Nei     |
| ELK - Risikovurdering                                               | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 4     | Nei     |
| ELK - Samsvarserklæring                                             | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 3     | Nei     |
| ELK - Sluttkontroll                                                 | 12.05.2025 |           | Gjennomgått | 10    | Nei     |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.05.2025 |           |

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• **Fuktmåling:** Måling av 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.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/HE3311>

## 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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.

1006250083

Selger 1 navn

Tuva Rolstad Nilsen

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Fremtind

Polise/avtalendr.

34223916

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger koblet på dusjbatteriet på nytt dusjkabinett høsten 2024.

Arbeid utført av

Tore Orvei AS

Filer

Faktura Tore Orvei dusj.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja

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

Firmaet gjorde utskiftning av vannrør i hela blokka i regi av styret i 2024.

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

Beskrivelse

Det har vært mindre sprekker ved vinduene etter at veggene ble helparklet. Disse er reparert.

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

Strømline AS trakk kurs og kabler til stikk fra sikringsskapet slik at leiligheten hadde kurs og nok stikk til modernisering av kjøkken og leiligheten generelt. EN Elektro AS monterte stikkontakter i hele leiligheten i forbindelse med oppussingen, monterte lamper på kjøkken, stue og soverom, og monterte komfyrvakt.

Arbeid utført av

EN Elektro AS og Strømline AS

Filer

Kontrakt elektriker 2.pdf

Faktura elektriker2.pdf

Skjema758.pdf

Skjema757.pdf

Skjema762.pdf

Skjema756.pdf

Kontrakt elektriker.pdf

faktura\_2022\_10557.pdf

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

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

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

Det ble i regi av styret utført et større rehabiliteringsprosjekt i 2014-2017 med nye vinduer og dører til fasaden, balkonger ble bygget, og etterisolering av fasader med tak inkludert, samt rehabilitering av garasje.

Arbeid utført av

-

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

Tilstandsrapport fra BER innhentet av styret i 2022.

Filer

BER rapprt.pdf

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

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

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

Tilleggskommentar

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 avhendingsloven § 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: 1006250083

Initialer selger: TRN

5

68

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Tuva Rolstad Nilsen | 57045d30dcf912f87a88c8b1fd7ef4feed3ee6a5 | 04.05.2025<br>16:04:15 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1006250083

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets

69

Gabrielsen & Partners AS  
Postboks 6503  
0501 OSLO

Att.: Teoline Jakobsen

Deres ref.: 1006250083    Vår ref.: 46-1-07 Svalund Bergseng, Karianne    Dato: 07.05.2025

AS Furulund I - Aksje nummer 12 - leilighet nr.: 07 -Tuva Rolstad Nilsen

Deres henvendelse av 06.05.2025 vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

|                                 |                        |
|---------------------------------|------------------------|
| Aksjelag:                       | AS Furulund I          |
| Org.nr.:                        | 921498020              |
| Leilighetsnr.:                  | 07                     |
| Aksje nr.:                      | 12                     |
| Antall aksjer:                  | 1                      |
| Aksjenes pålydende:             | 1124,00                |
| Aksjelagets forsikringsselskap: | Tryg Forsikring        |
| Polisenr.:                      | 6651448                |
| Aksjeeiere:                     | Rolstad Nilsen, Tuva   |
| Adresse:                        | Hekkveien 1, 0571 OSLO |

Bygning / eiendom

Byggeår: 1955  
Tomt: Eiet tomt, 3 178 kvm  
Antall leiligheter:53

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024 | 303 070 |
| Andel formue pr. 31.12.2024      | 31 366  |

Felleskostnader

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Felleskostnader                  | 3 939 kr  |
| Brensel                          | 300 kr    |
| Totale felleskostnader per måned | 4 239 kr. |

Obligasjon (hvis aktuelt): pålydende kr. 8150,00  
Bestittelse av obligasjon: Forretningsfører

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

Fellesgjeld

|                                        |     |              |
|----------------------------------------|-----|--------------|
| Andel fellesgjeld per 07.05.2025       | kr. | 307 459,-    |
| Selskapets totale gjeld per 07.05.2025 | kr. | 29 012 490,- |

Lånenummer 17207108138 i Bien Sparebank  
IN lån: Nei

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 kr.

|                                          |                                               |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Forkjøpsrett:                            | Nei                                           |
| Styregodkjennelse:                       | Ja                                            |
| Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: | Se boligselskapets vedtekter.                 |
| Sikringsfond:                            | Nei                                           |
| Dyrehold:                                | Se boligselskapets husordensregler/vedtekter. |

Styreleder: Vigdis Volden, e-post: vigdis.volden@gmail.com

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:

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

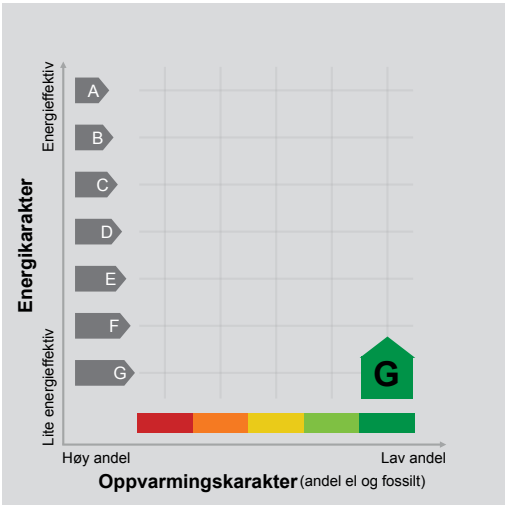
Karianne Svalund Bergseng /S/





ENERGIATTEST

|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Hekkveien 1              |
| Postnummer        | 0571                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 125                      |
| Bruksnummer       | 120                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 80282877                 |
| Bruksenhetsnummer | H0201                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-114709 |
| Dato              | 05.05.2025               |



**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 881 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: | 666 kWh elektrisitet         | 215 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)
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
  - Montering tetningslister
  - Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for utslipp av varmeenergi
  - Montere mekanisk utlufting med varmebatter

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.

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

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bygningskategori:        | Boligblokker |
| Bygningstype:            | Leilighet    |
| Byggear:                 | 1955         |
| Bygningsmateriale:       | Betong       |
| BRA:                     | 36           |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 9            |
| Detaljert vegger:        | Nei          |
| Detaljert vindu:         | Nei          |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme  
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

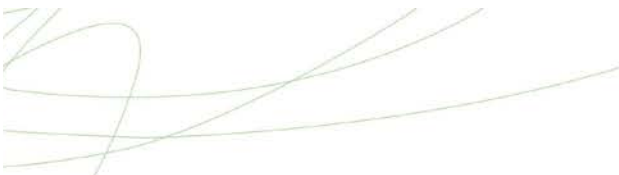
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

På [www.enova.no/energimerking](https://www.enova.no/energimerking) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

#### Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

# Nabolagsprofil

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

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

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Hasle skole (1-7 kl.)<br>757 elever, 35 klasser       | 13 min<br>1.1 km |
| Teglverket skole (1-10 kl.)<br>694 elever, 51 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>437 elever, 22 klasser   | 15 min<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 12 min<br>0.9 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 11 min<br>0.9 km |
| Hersleb videregående skole                            | 18 min           |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 21 min<br>1.7 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

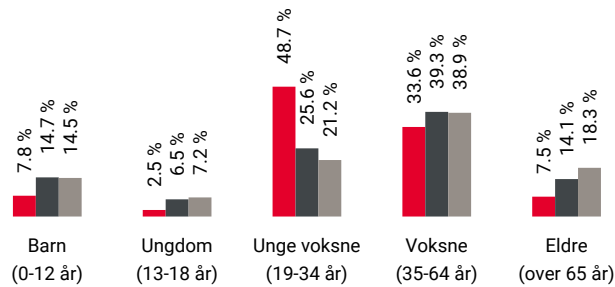


Kvalitet på skolene  
Bra 70/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



| Område                         | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------------|-----------|---------------|
| Hasle/Carl Berners plass østre | 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)<br>67 barn     | 3 min<br>0.2 km |
| Støperiet barnehage (1-5 år)<br>202 barn   | 5 min<br>0.4 km |
| Sophies Hage barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 7 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                                   |                 |
|---------------------------------------------------|-----------------|
| Coop Mega Carl Berner<br>Post i butikk, PostNord  | 5 min<br>0.4 km |
| Coop Extra Carl Berner<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.4 km |

## Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud  
Veldig bra 97/100



Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

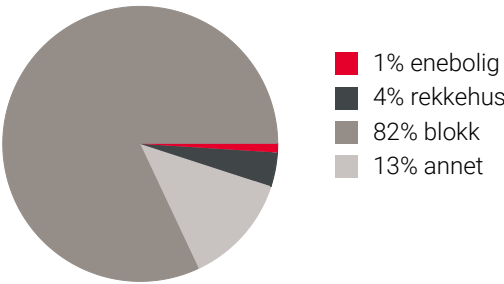


Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

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

## Boligmasse



«Bra kollektivtilbud, sentrumsnært.»

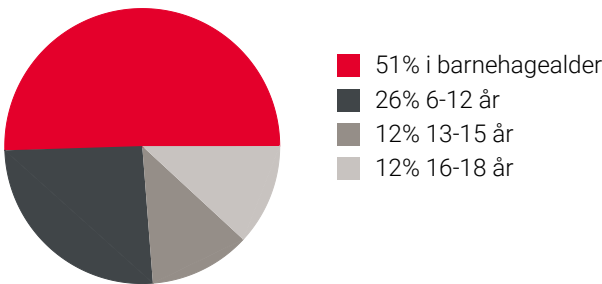
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Carl Berner Torg          | 5 min |
| Apotek 1 Carl Berner Torg | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



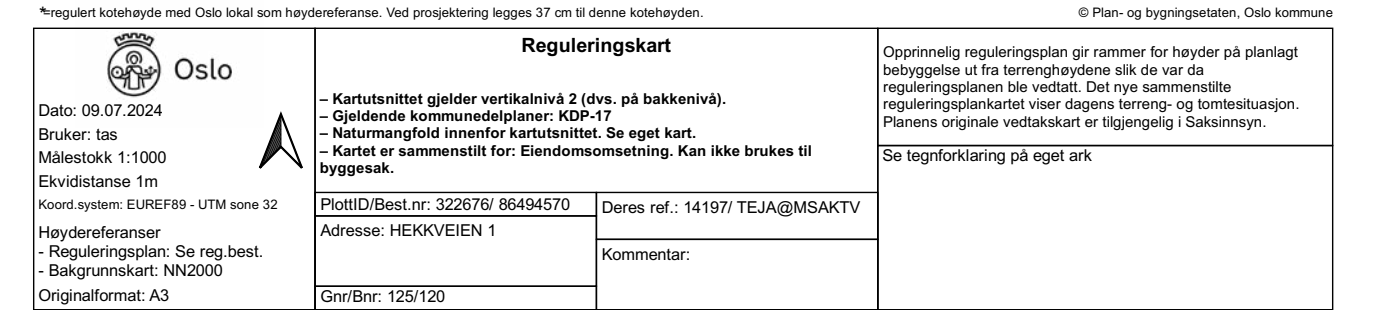
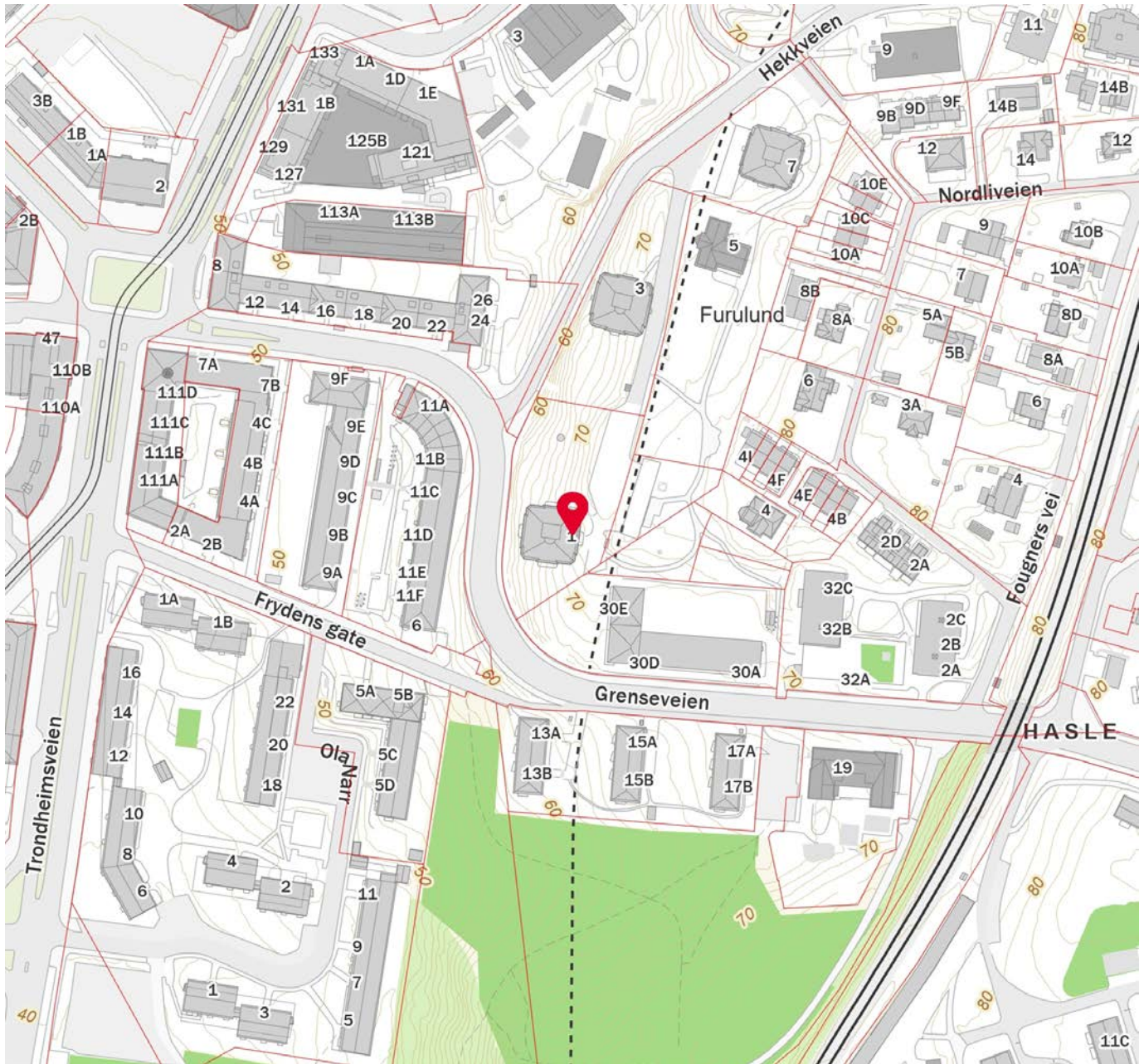
## Familiesammensetning



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

## Sivilstand

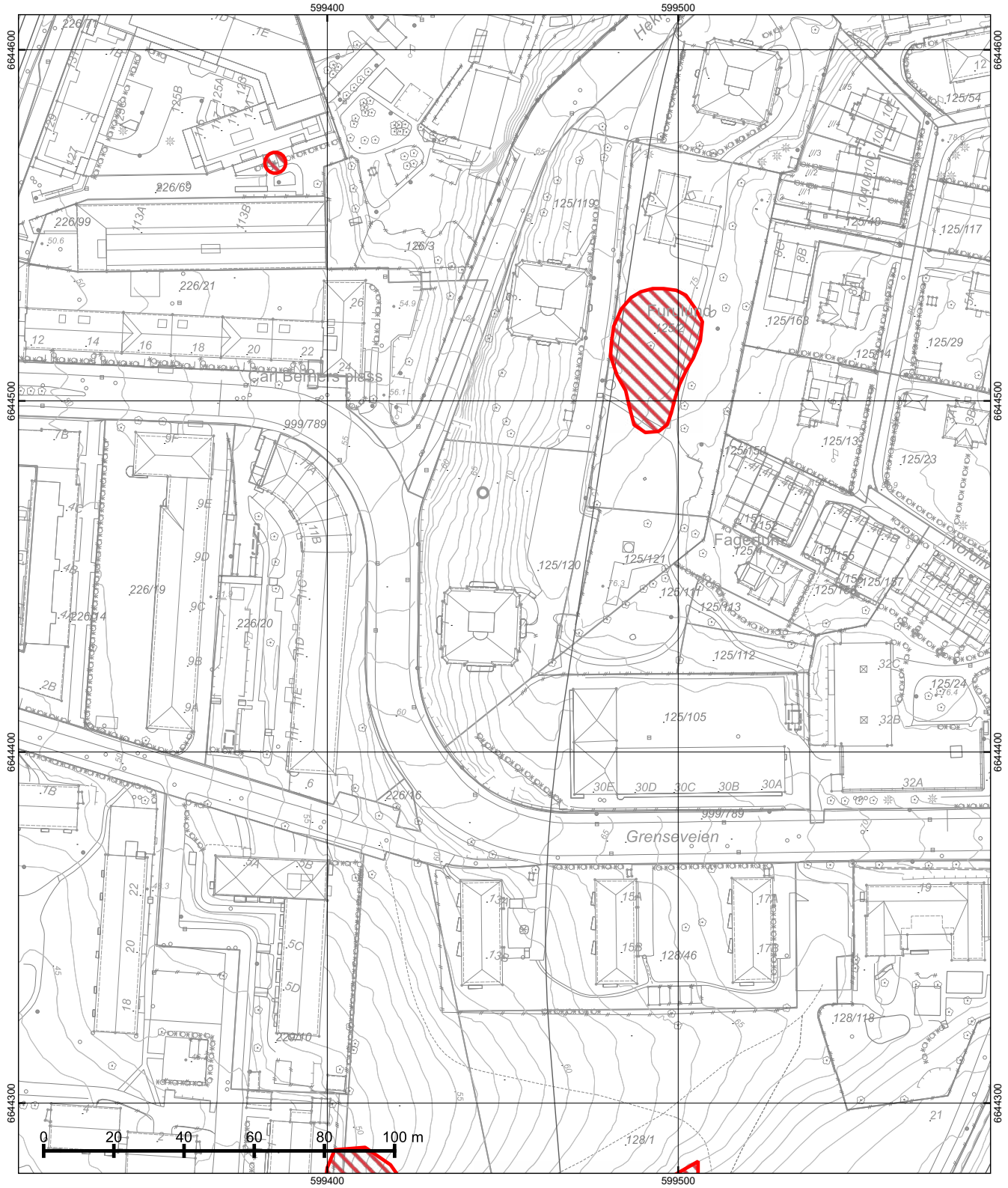
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 18% | 33%   |
| Ikke gift     | 74% | 54%   |
| Separert      | 7%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



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/allmenntilgjengelig
- 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 bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Underjordisk anlegg
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div></div><div>Osl</div></div><div><div>Dato: 09.07.2024</div><div>Bruker: tas</div><div>Målestokk 1:1000</div><div>Ekvidistanse 1m</div><div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div><div>Høydereferanser</div><div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div><div>- Bakgrunnskart: NN2000</div><div>Originalformat: A3</div></div><div></div></div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> |                                                                 | <div>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.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <div>PlottID/Best.nr: 322676/ 86494570</div> <div>Adresse: HEKKVEIEN 1</div> <div>Gnr/Bnr: 125/120</div>                                                                                                                                                          | <div>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV</div> <div>Kommentar:</div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



STØRRE VEDLIKEHOLD/REHABILITERING FOR HEKKVEIEN 1

| År   | Tiltak                                                                                                                                                                                   |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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. Fullført asfaltering og 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 | Fibernet 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 oppleggskranene 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 termoe ekspanderende 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                                                                                                    |



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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUS

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



## PLUS dekker 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).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*  
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også 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:** Hekkeveien 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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre