PRIVATMEGLEREN

# GULLKROKEN 7

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

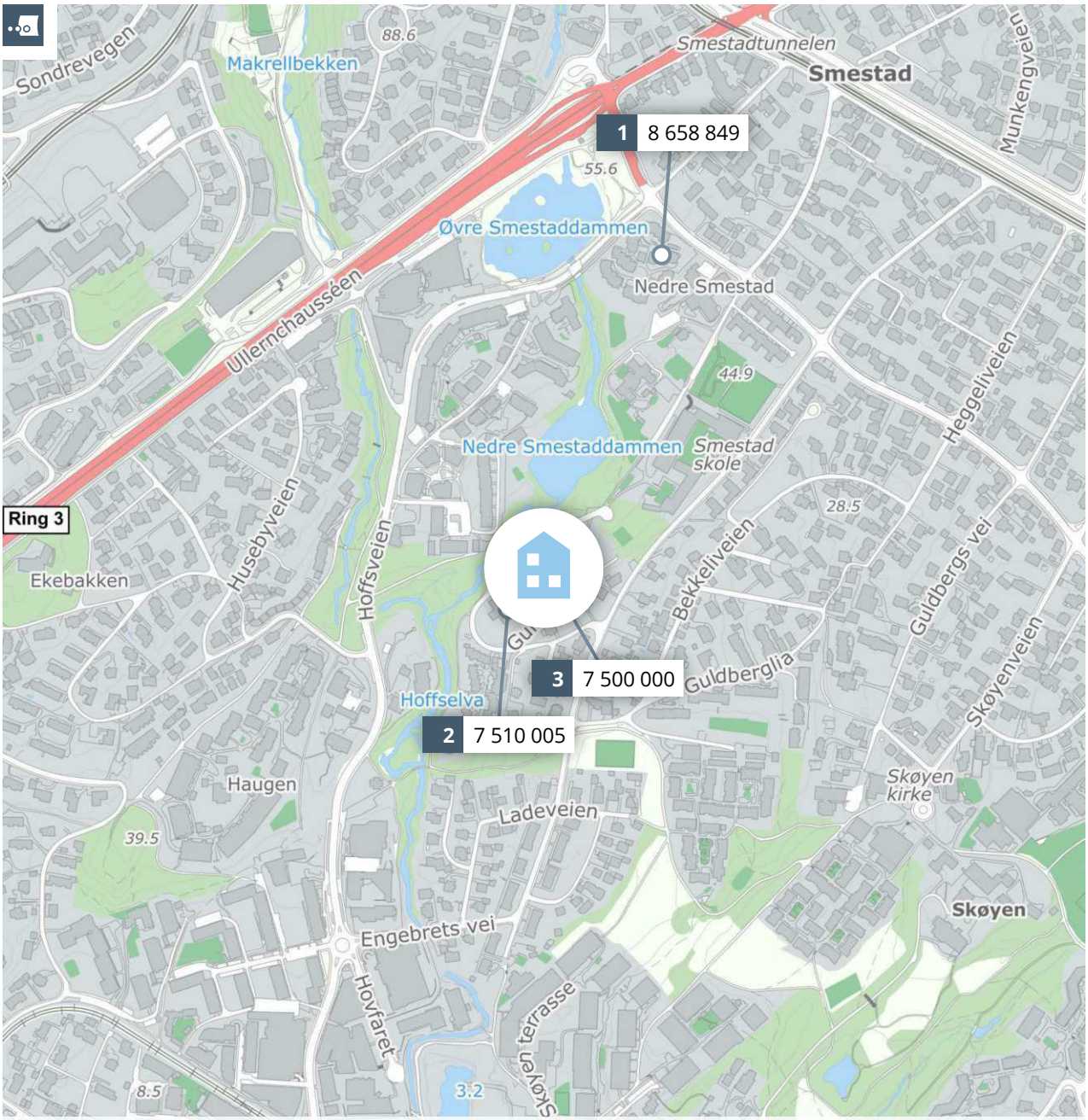
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# GULLKROKEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 28.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Christoffer Brekke-Hammersland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Gullkroken 7, 0377 OSLO

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1962

GNR 31 BNR 241 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE SKØYEN

Verdivurdert til

# 7 500 000

| 0 | 7 500 000 | 96 154 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 78 m² | 4 m² | - m² | 6 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1962 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 913 |
| Formue | 38 306 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 7 |

Balkong Heis Parkering Peis

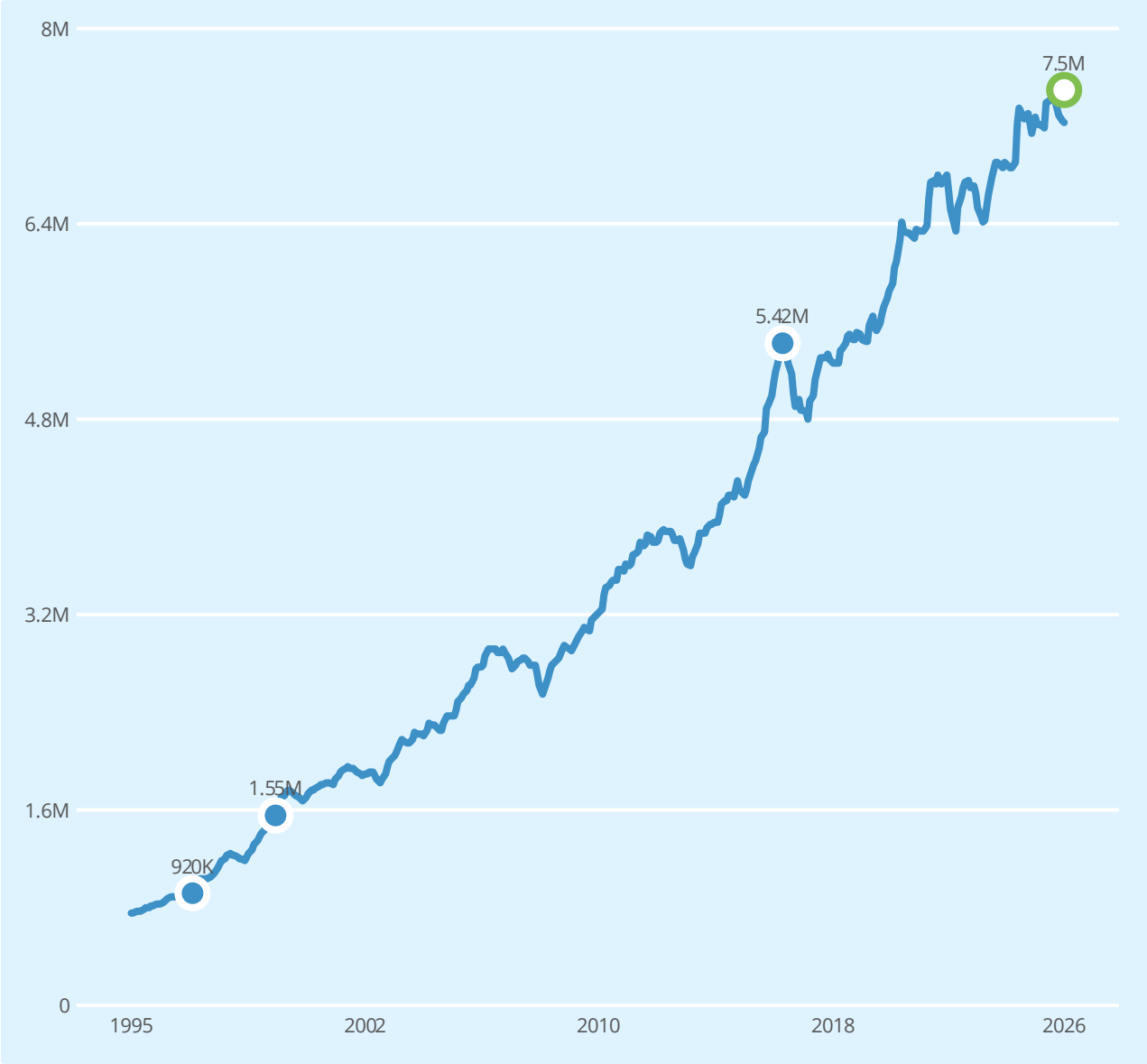
## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Monolitveien 52<br>80 m² | 1989 | 1. etg | 2 sov | 21.05.2026 | 8 650 000 | **8 500 000** | 158 849 | 8 658 849 | **108 236** |
| 2 | Gullkroken 5<br>86 m² | 1959 | 3. etg | 3 sov | 27.04.2026 | 7 000 000 | **7 510 000** | 5 | 7 510 005 | **87 326** |
| 3 | Gullkroken 7<br>87 m² | 1958 | 8. etg | 3 sov | 20.05.2021 | 6 950 000 | **7 500 000** | 0 | 7 500 000 | **86 207** |

Boligen har en gjennomgående stue og spisestue med utgang til balkong, egen peis og et separat kjøkken. Fleksibel planløsning som gir mulighet for åpen kjøkkenløsning og et tredje soverom. Fra 7. etasje ligger boligen fint hevet over omgivelsene, med gode lysforhold og sol på balkongen fra rundt klokken 12 og utover ettermiddagen. Kort vei til Frognerparken, Smestaddammen og gode turområder, og et bredt service- og kollektivtilbud på Hoff og Skøyen like ved.

- Balkong på ca. 6 m² med sol fra rundt kl. 12 og til den går ned
- Peis i stuen
- Bad oppgradert i 2017 med varmekabler i gulv
- Vannbåren varme via radiatorer
- Avløp rørfornyet i regi av sameiet i 2025
- Oppvarming, varmtvann og bredbånd inkludert i felleskostnadene
- Dyrehold tillatt

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29.01.2017 | 07.02.2017 | 17.03.2017 | 4 950 000 | 5 370 000 | 47 046 | 5 417 046 | |
| 14.12.1999 | | 14.12.1999 | - | 1 550 000 | - | 1 550 000 | |
| 19.02.1997 | | 19.02.1997 | - | 920 000 | - | 920 000 | |
| 02.11.1995 | | 02.11.1995 | - | 600 000 | - | 600 000 | 2 |

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i NORDRE SKØYEN grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs

10.6M
10.3M
10.0M
**9 813 000** Prisantydning i snitt
9.4M
9.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
**99**
dager

## Leiligheter solgt i NORDRE SKØYEN grunnkrets siste 12 mnd

12
leiligheter solgt

9.1M
8.9M
**8 753 000** Prisantydning i snitt
**8 602 000** Salgspris i snitt
8.3M

Solgt i snitt i løpet av
**27**
dager

for 1.7% under prisantydning

## Analyse m²-priser

**105 393** Ullern bydel i snitt siste 12 mnd

**96 154** Gullkroken 7 Totalpris 7 500 000

**92 036** NORDRE SKØYEN grunnkrets i snitt siste 12 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gullkroken 7, 0377 OSLO

OSLO kommune

gnr. 31, bnr. 241, snr. 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 78 m²**



**Befaringsdato:** 12.08.2026 **Rapportdato:** 27.08.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1727 **Eiendomsverdi ref nr:** QO4655

**Autorisert foretak:** Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals **Vår ref:** Henrik Hals

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**

Henrik Hals

Uavhengig Takstingeniør

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

# 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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.




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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.




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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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




Tiltak under kr 20 000




Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000




Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000




Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er fundamentert med peler til fast grunn.
Etasjeskillere i betong og yttervegger i mur med malte og pussede fasader.
Flatt tak, antatt tekket med papp eller folie.
Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass . Slett entrédør med kikkhull fra byggeår med brannklasse B30 og lydklasse 35dB.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Balkong med adkomst i fra stue på ca. 6 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med fliser og parkett.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Vegger med malt puss/mur
Himling med folierte plater og malt mur.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.
Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen.
Innvendige dører er malte glatte dører.
Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon er fremlagt, eier opplyser alle arbeidene er utført av faglært.
Fliser på vegger og malte plater og downlights i himling.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 18 mm.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.
Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Rommets tilstøtende vegger er av mur.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med profilerte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av galvaniserte stålrør og rør i rør. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plastrør, det opplyses at slukene er skiftet på bad i 2017 og avløp ble rørfornyset i regi av sameiet i 2025.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i veggene.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Boligen har vannbåren varme til radiatorer.
Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, men samsvarserklæring er ikke opplyst. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ikke opplyst.
Det er opplyst ved sist salg at sikringer ble skiftet i 2017.
Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

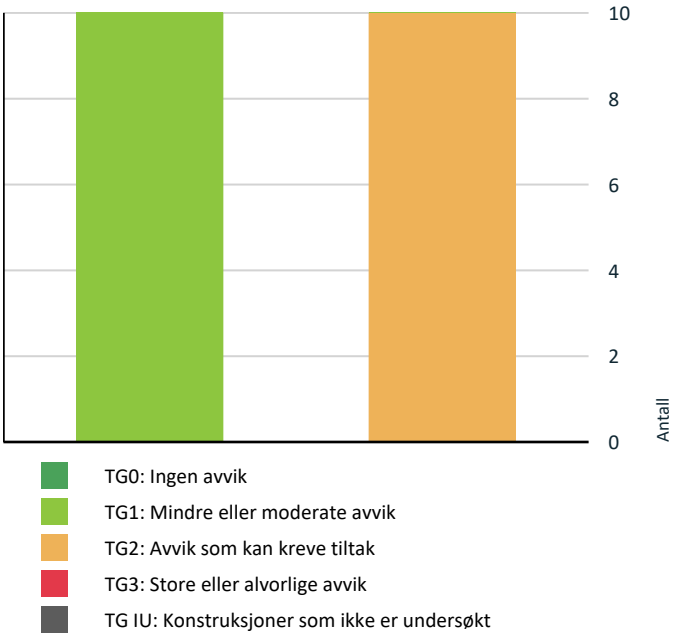
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kott er tatt i bruk som del av entré og toalettrom og bad er slått sammen.
Det er ikke opplyst at det er søkt om lov til bruksendring av kott hos Oslo kommune, sammenslåing av toalett og bad er ikke søknadspliktig.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne boligen. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre boliger, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne boligen.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er nå oppført i 1962 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.
Målinger er utført med Protimeter MMS3:
MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer
MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala
<6 ---.- Ingen Ingen Ingen
≥6 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn
>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul
>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød
De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.
Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

## Oppsummering av avvik

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

**Boligbygg med flere boenheter**

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

**Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

**Våtrom > 7.Etasje, H0703 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side

**Våtrom > 7.Etasje, H0703 > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

**Våtrom > 7.Etasje, H0703 > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

**Kjøkken > 7.Etasje, H0703 > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

**Kjøkken > 7.Etasje, H0703 > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997 Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1962

**Anvendelse**
Boligformål

**Standard**
Normal standard ut i fra byggeår.

**Vedlikehold**
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av vinduene tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av døren tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

### TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Balkong med adkomst i fra stue på ca. 6 m².
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold tilfaller brukeren av boligen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

**Vurdering av avvik:**
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Bygningsmassen i sin helhet er ikke kontrollert av undertegnede.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv med fliser og parkett.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss og sprekker i fuger.
• Parketten har synlig slitasje og det er registrert glipper mellom bordene.
• Det er registrert sprang mellom fliser.

**Konsekvens/tiltak**
• Fliser med bom bør utbedres for å unngå sprekker i fuger og løse flis, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres.
• Parketten bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å hindre ytterligere slitasje og for å unngå at glippene mellom bordene fører til fuktskader eller redusert levetid på gulvet.
• Avviket med sprang mellom flisene er i hovedsak kosmetisk men kan gi noen følelse av kanter under bare føtter, utbedres etter behov.



# Tilstandsrapport





### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger med malt puss/mur
Himling med folierte plater og malt mur.
Overflater på våtrom blir beskrevet i egne poster.

### Radon

**Beskrivelse**

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**

Det er mursteinspipe og åpen peis inne i boligen.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte glatte dører.

### ⚠ Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår.
Det ikke er foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenhetet eller mot utendørs støy.

**Vurdering av avvik:**

• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997

**Konsekvens/tiltak**

• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

## VÅTROM

### 7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon er fremlagt, eier opplyser alle arbeidene er utført av faglært.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

### 7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Fliser på vegger og malte plater og downlights i himling.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



# Tilstandsrapport





7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 18 mm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er registrert at den elastiske fugen mellom gulv og vegg har løsnet enkelte steder.

**Konsekvens/tiltak**

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

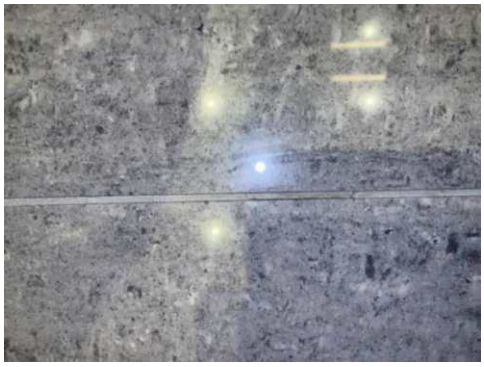
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

• Flis med bom bør vurderes utbedret, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Bom under flis kan føre til sprekker i fuger og løse fliser som kan indikere underliggende skade eller føre til skader.

Bom i flis ble påvist på flere områder og dette tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Dette
medfører en økt risiko for at flisene løsner eller at de lettere kan få skader.

• Den elastiske fugen mellom gulv og vegg bør utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende eller løsnet fuge er økt risiko for fuktskader og skader på underliggende konstruksjoner.







# Tilstandsrapport



7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

## TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og løstliggende banemembran under påstøp på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 18 mm.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved døråpning og rørgjennomføringer, i henhold til gjeldende forskriftskrav.
Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner ved eventuell vannbelastning.



7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Veggmontert toalett, servant med ettgreps blandebatterier over møbel, speilskap med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med glassdører.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Årstall:** 2017 **Kilde:** Egenerklæring

7.ETASJE, H0703 > BAD/VASKEROM

## TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling er foretatt i inspeksjonsluke, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 0.
Rommets tilstøtende vegger er av mur.



# KJØKKEN

7.ETASJE, H0703 > KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med profilerte fronter, to vitrinedører, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, fliser over benk, integrert til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp.

**Vurdering av avvik:**

• Lokale sår på kjøkkenfronter samt skade i nedre del av kabinettet til kjøleskap/fryser er observert.

**Konsekvens/tiltak**

• Lokal utbedring eller utskiftning av skadede kjøkkenfronter og kabinett bør vurderes for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk. Skadene kan medføre redusert levetid og økt risiko for ytterligere slitasje.

• Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.

# Tilstandsrapport





7.ETASJE, H0703 > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av galvaniserte stålrør og rør i rør. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

**Vurdering av avvik:**

• Galvaniserte stålrør er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Vannrørene er ikke merket i fordelerskapet, noe som kan gjøre det vanskelig å identifisere de ulike vannledningene ved behov for vedlikehold eller reparasjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Eldre galvaniserte stålrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasjer, med fare for vannskader og dårlig vannkvalitet.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Rørkurser på rør-i-rør-systemet bør merkes tydelig i fordelerskapet, slik at det enkelt kan identifiseres hvilke rør som går til hvilke tappesteder.

Manglende merking kan føre til feil ved service, lekkasjesøk og stenging av vann, og gjør vedlikehold og reparasjon mer tidkrevende og risikabelt.





### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av plastrør, det opplyses at slukene er skiftet på bad i 2017 og avløp ble rørfornyset i regi av sameiet i 2025.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i veggene.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er sentral varmtvannsberedning.

### TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har vannbåren varme til radiatorer.

**Vurdering av avvik:**
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Alder på anlegget gir økt risiko for svikt, redusert ytelse og uforutsette driftsproblemer.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av anlegget for å sikre videre driftssikkerhet.



## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, men samsvarserklæring er ikke opplyst. Tidspunkt for installasjon eller total rehabilitering er ikke opplyst.
Det er opplyst ved sist salg at sikringer ble skiftet i 2017.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for de aktuelle delene av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er utplassert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Forventet lydisolasjon mellom boenheter ut fra byggeår:
1949 til 1969: Vanligvis vesentlig dårligere enn boliger bygget etter 1997

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å gjennomføre lydmåling eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen mellom boenhetene for å avdekke støynivå/eventuelle mangler. Konsekvensen av utilstrekkelig lydisolasjon er økt risiko for sjenerende støy fra naboer, redusert bokomfort og mulig redusert verdi på boligen.

• Det bør fremskaffes samsvarserklæring for de aktuelle delene av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller personsikkerhetsfarer.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

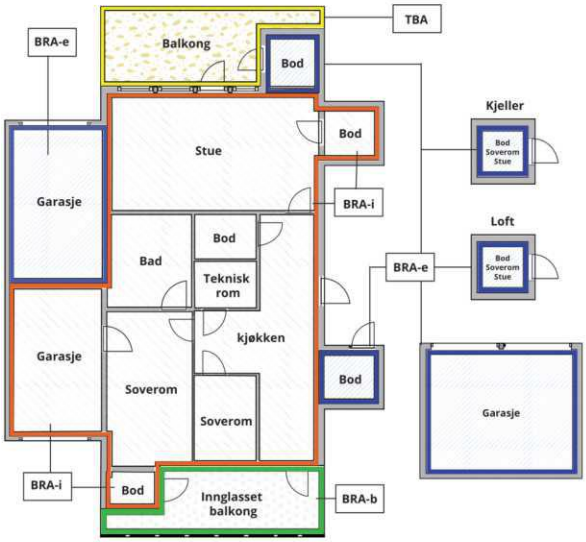
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 7.Etasje, H0703 | 78 | | | 78 | 6 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **78** | **4** | | | **6** |
| **SUM BRA** | **82** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 7.Etasje, H0703 | Entré, bad/vaskerom, kjøkken, soverom, soverom 2, stue m/utgang | | |
| Kjeller | | Bod, bod 2 | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kott er tatt i bruk som del av entré og toalettrom og bad er slått sammen.
Det er ikke opplyst at det er søkt om lov til bruksendring av kott hos Oslo kommune, sammenslåing av toalett og bad er ikke søknadspliktig.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 12.8.2026 | Henrik Hals | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 31 | 241 | | 26 | 3848 m² | Eiendomsverdi. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede | Festet |

**Adresse**

Gullkroken 7

**Hjemmelshaver**

Stette Camilla Louise Seip, Seip Jesper Georg,
Arebø Jon Bernhard, Arebø Lars Christian,
Blakstad Mariken Birgit Massi Seip, Tofighi Yasmin

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, sentralt på Oslo vest. Sameiet har store og pent opparbeide fellesarealer i grønne og trivelige omgivelser, rett ved Hoffselven og Bjørnebodammen. Det er god parkeringsdekning for både beboere og besøkende.
Fra leiligheten er det ca. 5 minutters gange til et bredt utvalg av dagligvarebutikker på Hoff.
Der finner du Møllhausen Torg med apotek, flere matbutikker, frisør, interiørbutikk, kafé, og treningssenter for å nevne noe.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst til eiendommen, private internveier.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

**Varme**

Leiligheten varmes opp med sentralvarme via radiatorer (fjernvarme), varmekabler på bad og peis i stue.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 12.08.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Seksjonering | | Referer megler for nærmere informasjon | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter | | Referer megler for nærmere informasjon | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger/opplysninger fra forretningsfører | | Referer megler for nærmere informasjon | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.08.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.08.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Driv | Oppdragsnr. | 328260082 |
| Addresse | Gullkroken 7 | | |
| Postnr. | 0377 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Yasmin Tofighi | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☐ Nei ☑ Ja

**Navn på fullmektig:**

Arian Tofighi

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2017

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

6

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☑ Nei ☐ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
Y T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele badet ble oppgradert i 2017. Av faglært.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar**

Truls Andre Pedersen - Elektriker Gruppen AS og Hajar Malak, MALAK RØRSERVICE AS.

**3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Ble lagt membran og varmekabler. Av Hajar Malak, MALAK RØRSERVICE AS.

**4. Ble sluk skiftet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv arbeidet som er utført:**

Sluk ble skiftet ut i henhold til sameiets retningslinjer.

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Nye varmekablrt

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Truls Andre Pedersen - Elektriker Gruppen AS

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Hele sameiet oppgraderte rør og avløp i hele blokka.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☑ Nei ☐ Ja

**Forklar:**

Olimb Rørfornying AS, Jakob Pein

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem og når?**

Olimb Rørfornying AS, Jakob Pein i 2025

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?**

Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

Tore Davidsen, Infratek Elsikkerhet AS

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Ingen avvik.

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?**

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.08.2026

Signert av *Yasmin Tofighi*

Initialer selger:
Y T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Gullkroken 7, 0377 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**12.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-330907** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80083440** |
| Gårdsnummer<br>**31** | Bruksnummer<br>**241** |
| Seksjonsnummer<br>**26** | Bruksenhetsnummer<br>**H0703** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1957** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**78,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**78,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**10** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Annen/Ukjent ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**232,78 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**232,78 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**34 252 kWh** |

# Gullkroken 7, 0377 OSLO

## Detaljering

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

# Gullkroken 7, 0377 OSLO

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 16: 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 17: 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 ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 20: 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 21: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

**BORI BBL**
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 26.08.26
Vår ref.: 4253 / 26
Meglers ref.: 328260082

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 26 | **Bolignr** | H0703 |
| **Boligselskap** | 4253 Hestehagen Boligsameie | **Etasje** | 7.etg |
| **Adresse** | Gullkroken 7, 0377 OSLO | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | Yasmin Tofighi | **Bygningstype** | Høyblokk |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for felleskostnader.

Månedlig fakturering. Restanse pr 26.08.26: kr 6 913,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 | 2026-11 | 2026-12 | 2027-01 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader | 5 280 | 5 280 | 5 280 | 5 280 | 5 280 | 5 280 |
| Fjernvarme | 1 290 | 1 290 | 1 290 | 1 290 | 1 290 | 1 290 |
| Vedlikeholdsfond | 343 | 343 | 343 | 343 | 343 | 343 |
| **Total** | 6 913 | 6 913 | 6 913 | 6 913 | 6 913 | 6 913 |

## Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

## Selskapets totale gjeld

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 4253 Hestehagen Boligsameie (orgnr. 979420714) |
| **Antall enheter** | 40 |
| **Styrets e-post** | post@hestehagenboligsameie.no |
| **Styreleder** | Christl Kvam (90988440) |
| **Forsikring** | IF Skadeforsikring NUF (Polise SP1344344.10.1) |
| **Festet tomt** | Ja Festeavgift: Se vedtektene § 2<br>Samtykke og signering fra bortfester må innhentes og det er knyttet et gebyr/honorar til dette.<br>Spørsmål og henvendelser i denne forbindelse bes rettet til bortfester sin advokat Per Hodneland på e-post: pph@raederbing.no |
| **Gnr/Bnr** | 31/241 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |
| **Styregodkjenning** | Nei |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 47 247,00 | **Andre inntekter** | kr 1 121,00 |
| **Formue** | kr 38 306,00 | **Utgifter** | kr 0,00 |

## Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 7

Boligsameiet har innført administrasjonskostnader i forbindelse med innflytting pålydende kr 4 000,-, som vil bli fakturert sammen med felleskostnadene. Boligsameiet har også innført administrasjonskostnader i forbindelse med fremleie pålydende kr 5 000,-.

Tv og Bredbånd: Sameiet har avtale med Telenor, telefon 915 09 000. Kontrakt nr: 21652450

Vaktmestertjeneste: Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post: post@ftvj.no eller telefon 22 60 39 01.

Brenselsregnskap/Fjernvarme, se vedtektenes § 9.

Årsaken til at andel fellesgjeld er relativt stor skyldes i festeavgiften. I henhold til forskrift om taksering av formues-, inntekts og fradragsposter § 2-1-6. Kapitaliseringsfaktor. Kapitaliseringsfaktoren nyttes ved beregningen av formuesverdien på varige rettigheter, utleierettigheter, formuesverdien på retten til å kreve festeavgift og gjeldsfradrag.

# Husordensregler for Hestehagen Boligsameie Gullkroken 7, 0377 Oslo

*Utarbeidet av styret den 13. mars 2000 Jfr Lov om eierseksjoner av 23 mai 1997 nr 31, § 19 siste ledd. Jfr § 31. Vedtatt av sameiermøtet den 26 april 2000. (Mindre endringer vedtatt av sameiermøter den 25. april 2001, 21. april 2004, 7. april 2005, 25. april 2007, 27. april 2016, 19. april 2017, 4. mai 2021, 24/4-2024 og 23/4-2025).*

## 1 GENERELT

Enhver seksjonseier, leietaker eller annen bruker skal innrette sin bruk av seksjonen og fellesarealene slik at den ikke på en urimelig eller unødig måte er til skade eller ulempe for andre.

Det er ikke tillatt å trekke ledning(er) ut av bygget og over fellesområdet i forbindelse med lading av el- biler eller liknende.

Enhver seksjonseier plikter å informere styret i sameiet ved endring i bruksforhold i sin seksjon når dette medfører inngripen som fjerning av vegger, vinduer, endringer av terrasser (herunder innglassing) oppussing av våtrom og kjøkken.

Før oppstart av oppussingsarbeider skal styret informeres om omfanget av arbeidet. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt. Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering, som ligger som vedlegg til husordensreglene.

## 2 FELLESAREALER

Enhver seksjonseier plikter å innrette seg etter felles retningslinjer vedtatt av sameiermøter.

Styret er gitt fullmakt til å utøve retningslinjene i henhold til husordensreglene og vedtekter.

Med fellesarealer menes i disse husordensregler byggets festetomt, det areal som festes i felleskap av Gullkroken 5, 7 og 9, samt innvendige arealer i Gullkroken 7, unntatt den enkelte seksjon med tilhørende boder.

Enhver plikter å bidra til orden og renslighet i fellesarealene. Fellesarealer er definert som inngangsparti, etasjeganger, heis, trappeløp, kjeller og loftsareal (med unntak av låsbare boder).

Låsbare dører skal holdes låst. Lys skal slukkes når fellesarealer forlates. Det er viktig å gi umiddelbar beskjed til styret dersom det oppdages noen uregelmessigheter som knuste ruter, låser eller annen tegn på ulovlig inntrengning.

Byggets ytterkledning med pussede isolasjonsmatter kan lett skades og det må utvises stor forsiktighet. Det skal derfor bl.a. ikke spilles ball mot vegg, ikke monteres lamper og planter skal ikke være nærmere enn 60 centimeter fra fasaden.

Personlige eiendeler, møbler eller annet løsøre, sykler, sparkesykler, fottøy/skohylle, leker, klær, paraplyer m.m. skal ikke oppbevares i fellesarealer/korridorer, jfr. pålegg fra Brann- og redningsetaten (brannfare og frie rømningsveier). Barnevogner kan oppbevares på hensiktsmessig måte på egnet sted (dvs. Motsatt side av heisen retning A-fløy) i fellesareal der de ikke er til hindring for andre eller blokkerer rømningsveier. Gjenstander som er plassert i fellesarealer i strid med husordensreglene kan fjernes og avhendes/kastes av styret for eiers regning uten varsel og uten at det kan reises krav om erstatning. Dersom eieren er kjent av styret, skal styret kontakte vedkommende før gjenstanden kastes. Eier må deretter fjerne gjenstanden umiddelbart.

Treningsrommene (gamle strykerom og styrerommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7 over 18 år. Utstyret eies og vedlikeholdes av styret. Brukere av treningsrommet bes vaske utstyr etter bruk med papir og sprayflaske som finnes inne i rommet. Vask av gulv skjer en gang i måneden etter egen vaskeliste, som henger på døren. Regler for bruk av rommene finnes på døren og på innsiden av rommet. All bruk av rommene skjer på eget ansvar.

Vintersportsboden (gamle fryserommet) er åpent for alle beboere i Gullkroken 7. Skistativene langs veggen er kun ment for oppbevaring av alle typer ski, staver og snøbrett. På andre siden av skistativet kan kjelker og sportsvogner (sammenlagt) oppbevares. Gjenstander utover dette skal ikke oppbevares her eller blokkere midtgangen.

I sportsboden til høyre for hovedinngangen oppbevares sykler som er i bruk av beboere. Utstyr som er ødelagt eller ikke har vært brukt på lenge skal ikke oppbevares i sportsboden. Sykler som ikke er i bruk må settes på taket hvor det er etablert fjernlagring eller fjernes. Heller ikke bildekk, bilrekvisita eller annet utstyr skal oppbevares her. Alt i sportsboden merkes med navn og seksjonsnummer og det som er ikke merket vil bli kastet.

Terrassene i loftsetasjen er tilgjengelige for daglig alminnelig bruk for de enkelte seksjoner, dog ikke til større samlinger (toalettfasiliteter mangler m.m.)

I «reserve»-boden på loftet (ulåst bod over sør-fløyen som tidligere var teknisk rom for antenner på taket) skal det ikke oppbevares private gjenstander. Boden benyttes for sommermøbler i vinterhalvåret.

Det er ikke alminnelig adgang til tak og tekniske rom i kjelleren.

Bruk av rulleskøyter og lignende inne i bygget er forbudt.

Åpen ild er strengt forbudt på loft og i kjeller. Det skal vises forsiktighet ved bruk av åpen ild i alle seksjoner, herunder stearinlys, gassgriller og peiser.

Heisen må benyttes med vanlig aktsomhet. Heisen skal ikke overbelastes eller skjevbelastes. Spesielt må det vises varsomhet med fotocellelisten når det transporteres gjenstander. Beskyttelse må brukes under større oppussinger. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).

Barns bruk skjer på foresattes ansvar etter at denne/disse har forvisset seg om at barnet mestrer bruken og kan nå alle relevante knapper.

Ingen skal leke i heisen og heller ikke med heisknappene. Infolapp om bruk står i heisen.

## 3 LEILIGHETEN

Inngangsparti til leiligheten (dør) skal være i henhold til forskriftsmessig standard og ha samme uttrykk som øvrige dører (brunbeiset tre/messinghåndtak) m.m.

Det skal som regel være ro mellom klokken 22.00 og kl. 07.00. Generell støy som f.eks. høy musikk, slamring med dører m.m. skal ikke forstyrre naboene.

Dersom det skal foregå spesielt støyende oppussingsarbeid f.eks. boring i vegger m.m. må dette foregå mellom 08.00 og 12.00 og på lørdag mellom 09.00 og 12.00. Søndag og helligdager skal det være ro.

Leilighetene skal ikke luftes ut gjennom entredøren.

Alle seksjoner skal ha brannslukningsutstyr og fungerende røykvarslere i henhold til forskrifter fra Brann og redningsetaten.

På grunn av brannsikkerhet må døren fra gangene og ut til trapperommet være lukket til enhver tid.

Det henstilles til at lading av el-utstyr som f.eks. nettbrett, telefoner og sykkelbatteri skjer når eier er tilstede i leiligheten.

Innvendig vedlikehold av radiatorer er eiers ansvar. Eier plikter å tilkalle rørlegger umiddelbart dersom det oppdages feil / lekkasjer fra radiatorene. Eier blir stilt til ansvar dersom det oppstår skade på bygget av denne grunn.

Om vinteren må radiatorer ikke stenges helt hvis vinduet står åpent for lufting. Det oppfordres til en viss nøkternhet med varmen, da sameiet betaler for den varme som medgår.

Vaske-/oppvaskmaskin skal være forskriftsmessig installert. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som følge av uforsvarlig bruk eller installasjon av vaske - /oppvaskmaskin (se også under kjøreregler for oppussing/rehabilitering).

Alle beboere plikter å vite hvor leilighetens stoppekraner finnes og hvordan disse brukes. Beboer er også ansvarlig for å sjekke at de fungerer. Byggets rørlegger kan kontaktes for gjennomgang på eiers bekostning.

## 4 BALKONGER

Det er ikke tillatt å salte for å fjerne is på balkongene.

Grilling på balkongene eller tilsvarende uteplass foran leilighetene på grunnplan er kun tillatt ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Vindskjermer og liknende installasjoner kan bare monteres etter forhåndsgodkjennelse av styret, og må ikke svekke byggets konstruksjoner.

Risting av tepper, sengeklær m.m. må ikke foretas fra balkongen, eller vinduer.

Rømningsveien (luken og brannstige) på balkongen må holdes fri. Det kan ikke legges gulv over luken og beboere må sørge for at møblering, grill e.l. ikke er til hinder for rømningsveien.

Det er ikke tillatt å mate fugler på balkong.

## 5 VASKERI – TØRKING OG LUFTING AV TØY

Felles vaskekjeller er til disposisjon for seksjonseierne. Retningslinjer for bruk er satt opp ved tavlen med oppslag.
Vasketidene er fra 08:00 til 22:00, oppdelt i 3 bolker som er:
08:00 – 12:00,
12:00 – 17:00 og
17:00 – 22:00.
Vaskeriet er stengt på offentlige helligdager.
Utvis forsiktighet ved bruk av vaskemaskiner, tørketrommel og tørkerom.

Enhver som benytter vaskekjeller plikter å rengjøre maskinene etter seg.

Vaske- og tørkerom skal forlates rent og ryddig.

Sameiet er ikke ansvarlig for tap eller skade som følge av bruk av vaskeri, tørkerom eller tørkestativ.

## 6 AVFALL

Søppelsjaktene må benyttes med aktsomhet og kommunens renovasjonssystem (blå og grønne poser) må følges. Vaktmester flytter avfallet fra sjaktens bunn til container, og beboere bes tas hensyn til de hygieniske

utfordringene dette kan skape. Alt som kastes i søppelsjakten må være så godt pakket at det ikke sprekker når det treffer sjaktens bunn. Pakkene må ikke være så store at de kan settes fast. Avfall som kan knuse må ikke kastes i sjakten, bruk glasscontainer på parkeringsplassen.

Papir og papp skal ikke kastes i sjakten men i containere i kjelleren. Avfall må ikke plasseres utenfor disse containerne. Pappkartonger skal klemmes flate før de kastes i containeren.

Større pappesker skal ikke kastes i container i kjelleren.

Brannfarlig avfall må ikke kastes i sjakt eller container. Det samme gjelder spesialavfall som malingsrester, lysrør, kjemikalier og lignende. Det henvises til spesialavfallstasjonen på Smestad.

Alt avfall fra oppussing må fjernes på eierens bekostning.

Sameiet leier større container vår og høst – og beboere bes benytte disse anledningene til å kaste større gjenstander som utrangerte møbler, sykler m.m.

## 7 DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, med unntak av reptiler.

Bruker av seksjon kan holde dyr dersom dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jfr eierseksjonslovens § 19 siste ledd. Styret skal informeres i forkant. Dyreholdet må opphøre dersom det er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Ekskrementer må ikke etterlates på uteområdene.

## 8 KLAGER

Klager som angår andre beboere skal forsøkes løst i minnelighet ved direkte henvendelse. Det oppmuntres til dialog mellom naboer. Fører direkte dialog og samhandling ikke frem, kan skriftlig klage innsendes styret.

Styret vil behandle klagen så snart som mulig og vurdere saken bl.a. i henhold til vedtekter og husordensregler.

## 9 ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseier er erstatningspliktig overfor sameiet for skader og utlegg som følge av brudd på husordensreglene. Seksjonseier hefter i denne sammenheng for husstandsmedlemmer og/eller eventuelle leietaker.

## 10 PARKERING

Parkering er ikke tillatt i stikkveien mellom Gullkroken 7 og 9 – eller der det er skiltet parkering forbudt. Foran inngangen tillates kort stopp for av- og pålasting. Dette gjelder også håndverkere.

## 11 HÅNDHEVELSE

Husordensreglene håndheves av styret.

Byggets vaktmester skal holde styret informert til enhver tid om saker som gjelder felles interesse for seksjonseiere.

**VEDLEGG**

- Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

## Kjøreregler for oppussing/rehabilitering

*Utarbeidet 01.11.2016, Revidert 04.05.2021*

I et bygg med 40 leiligheter vil det periodevis være noen som pusser opp. Oppussing/rehabiliteringer tillatt etter Eierseksjonsloven, og skal gjennomføres i tråd med Hestehagen Boligsameies vedtekter og husordensregler. Det henstilles til beboere om å følge disse hovedretningslinjene:

### Varsling til styret og naboer

Styret skal varsles i god tid før oppstart. Varslet skal inneholde følgende:

- Leilighetsnummer, og etasje
- Beskrivelse av hva arbeidet går ut på (omfang og art)
- Tidspunkt for antatt oppstart og ferdigstillelse.
- Det skal også fremgå art og tidsrom for støyende og større vedlikeholdsarbeider. Styret skal godkjenne tidsrommet for støyende arbeider - hvor det pigges/rives etc. (Dette da flere i sameiet har hjemmekontorordninger).
- Kontaktinformasjon på eier (telefon, epost)
- Kontaktinformasjon til utførende autoriserte entreprenør/prosjektleder/håndverker (med foretakets navn, org. nummer, ansvarlig person, telefon, og epost). Bruk av ikke-autorisert håndverker er ikke tillatt.

Tilsvarende varsling skal vises på oppslagstavle i lobbyen, som gir nødvendig informasjon til øvrige seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å innhente og oppbevare, samt på anmodning fremlegge for styre, dokumentasjon for utførte arbeider i seksjonens strøm- og vannledningsnett, samt ved endring av innvendige vegger.

Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig samtykke fra styret er gitt.

### Bygget

- Det er **strengt forbudt** delvis eller helt å fjerne bærevegger i leiligheten.

### Stenging av vann

- Dersom det er nødvendig med stenging av vann må dette informeres om i god tid, med egenoppslag både i lobbyen og heisen. Det skal også fremgå tidsrom for stenging av vann.

### Renovering av bad/kjøkken

- Sameiets rørlegger skal kontaktes for fysisk befaring i forkant av oppussing av våtrom og kjøkken, uavhengig av rørlegger / entreprenør som seksjonseier velger å benytte.
- Renovering av bad er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten dersom brannskille brytes. Dette gjelder bytte av sluk i etasjeskille mellom boenheter.
- Det er ikke tillatt å koble vifter på kjøkken og bad til felles luftekanal eller rett i friluft. Det skal kun brukes vifter med kullfilter eller tilsvarende.

### Heisen

- Heisen må dekkes til ved transport i forbindelse med oppussing. Ved transport av flyttegods og større gjenstander skal heisen beskyttes med plater på vegg, gulv og mot glasset (finnes i kjelleren i gangen til venstre for heisen).
- Heisen skal oppholdes så kort som mulig av hensyn til andre beboere.

- Det må utvises aktsomhet ved bruk av heisen. Heisen skal aldri overbelastes eller skjevbelastes. Utendørs lift må benyttes når heisen ikke kan benyttes, og dette må avklares med styret på forhånd. Skal det fjernes tunge bygningsmasser som gips, fliser og mur kan ikke dette fraktes i heisen. Det står laminert infolapp i heisen om regler rundt bruk av heis.

**Orden/renhold**

- Fellesarealer (etasjen, lobbyområdet og heisen m.m), må holdes rent under og etter oppussing og den seksjonseier som pusser opp er ansvarlig for rengjøring og ekstra nedvasking dersom styret finner det nødvendig. Støv og skitt som oppstår i innvendig og utvendig fellesareal som en følge av arbeidet skal fjernes fortløpende og de skal sørges for nødvendig renhold. Omfattende oppussingsarbeid bør sørge for at fellesarealer er tildekkes forsvarlig.
- Det presiseres at inngangsdøren i lobbyen aldri skal stå ulåst uten tilsyn.
- Det må utvises aktsomhet ved transport av gjenstander i trappegangen. Skader oppstår lett, og seksjonseier er ansvarlig for retting hvis slike oppstår.
- Dersom seksjonseieren ikke selv besørger rydding, rengjøring eller skadeutbedring, har styret rett til – etter forhåndsvarsel – å utføre arbeidene på seksjonseierens regning.

**Avfall**

- Byggavfall som tas ut av leilighet, skal fjernes umiddelbart og ikke lagres unødig i/utenfor fellesareal.
- Dersom det er behov for ekstra container, eller store avfallsposer (f.eks. av typen iSekk) må den sikres på forsvarlig måte.
    - Den skal bestilles slik at den står utenfor så kort som mulig og må ikke hindre alminnelig ferdsel.
    - Container kan leies og plasseres etter forhåndstillatelse og instruks fra styret. Slik leie skjer på eget ansvar og egen risiko. Poser som ikke blir fjernet fører til økte utgifter for fellesskapet.

**Bil/transport**

- Håndverkerbiler/varetransport kan parkere foran inngangen for av- og pålasting, deretter skal det parkeres langs veien.

**Støy**

- Det oppfordres til at oppussing/rehabilitering gjennomføres så effektivt og raskt som mulig. Dette av hensyn til de andre som bor i bygget. Husordensreglene skal følges med hensyn til støy og det vises til generelle bestemmelser i husordensreglementet.
- En del verktøy medfører betydelig støy. Det er viktig at dette blir hensyntatt i den grad det er mulig. Det skal på forhånd opplyses når og hvor lenge den mest ekstreme støy vil vare slik at flest mulig eventuelt kan planlegge dagen og unngå å være hjemme.
- Vis hensyn og legg inn pauser ved intenst støyende arbeid. Det oppfordres til gjensidig hensyntagen og samarbeid mellom beboerne, for eksempel når det av ulike grunner er behov for "stille perioder".

**Skader**

- Seksjonseier står ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på innvendig og utvendig fellesareal eller i seksjoner under som en følge av arbeidet eller transport til og fra (heis, trappeoppgang, inngangspartiet, grøntanlegg, og andre fellesarealer)
- Seksjonseier er ansvarlig for at innleid entreprenør/håndverkere er kjent med disse regler. Seksjonseier kan bli stilt til ansvar overfor sameiet dersom det kan på vises grov uaktsomhet under oppussing.

# 4253 Hestehagen Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 21.04.2026

24 av 40 mulige stemmegivere var representert.

18 deltok fysisk, 6 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Enstemmig vedtatt

> "Christl Kvam velges som møteleder. Protokoll føres av forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl. Thea Skrede signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport

Årsrapport lagt frem av styret. Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret har allikevel valgt å legge frem en enkel rapport for siste styreperiode.

Rapport Hageprosjekt lagt frem av felleshageprosjektet.

"Styrets rapport angående foregående år, og rapport vedr. hageprosjekt tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 391 368 mot budsjetterte inntekter på kr 3 215 000, som er 3 176 368 kr større enn budsjettert. Dette skyldes kapital innkalling.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 906 896 mot budsjetterte kostnader på kr 3 360 798, som er 2 546 098 kr større enn budsjettert. Dette skyldes vedlikehold vvs, som er finansiert ved kapital innkalling.

Periodens resultat etter finansposter var kr 530 483 inkludert økning vedlikeholdsfond, mot budsjettert kr -145 798.

**Styrets forslag** - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2025/2026 settes til kr. 150.000,-
Beløpet fordeles som følger mellom de faste medlemmene:
Styreleder: kr 50.000,- Styremedlemmer kr. 25 000,- (4 faste medlemmer)
I tillegg honoreres varamedlemmer med kr. 2 500,-pr. møte de har deltatt på som stedfortreder med stemmerett, og kr. 1 250, pr møte som observatør.

**Styrehonorar for perioden 2025/2026** - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar til styrets faste medlemmer for foregående periode settes til kr. 150 000,- i tillegg tilgodesees varamedlemmene med kr. 2 500,- / 1 250,- pr møte de har deltatt på, totalt kr. 11 250,-

Totalt styrehonorar for perioden 2025/2026 kr. 161 250,-

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold

Lagt frem av Styret.
Se vedlagte vedlikeholdsrapport basert på befaring 17/1-2025, og vedlegg til vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

"Orientering om planlagt vedlikehold tas til etterretning"

## Sak 6: Fasadesopp

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Bygningen vår er ganske tilgriset med alger utvendig. Disse kan føre til at murverket sprekker ved frost når fuktighet trenger inn eller at maling løsner. Vedvarende fuktighet fra algevekst kan også føre til forringelse av murmaterialet.
Det kan blir dyrt å vente på at noe av dette skjer, og det kan se ut til at det kan være

nødvendig å prioritere dette vedlikeholdet

Styrets kommentar:
Vedlikehold av bygget er styrets ansvar å beslutte og ligger ikke til årsmøte å behandle. Styret tar med seg innspillet til vurdering i den kommende perioden.

Årsmøtet tok styrets kommentar til etterretning.

## Sak 7: Dugnad

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Vi har et stort bygg og uteområde å ta vare på. Det er ikke nok med en dugnad pr år, skal vi holde alt i orden. Vi har også ganske svak oppslutning. Ved å ha eks pølser og brus under dugnaden vil det trolig komme flere, slik våre to naboer har det. Og det skader jo ikke med litt sosialt samvær.

**Innsenders forslag** - Enstemmig vedtatt

> Årsmøter vedtar at det avholdes to dugnader pr år, vår og høst, med enkel servering.

**Mot**: 0 stemmer

## Sak 8: Informasjon fra styret

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Selv om vi har hatt ett beboermøte i foajeen, føles det litt lite.
Det er ønskelig at styret informerer kort om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

**Info fra styret** - Enstemmig vedtatt

> Styret er opptatt av å gi beboerne jevnlig informasjon om styrets arbeid. Styret ønsker å videreføre to foajeemøter (vår og høst) og tilgjengeliggjøre referater fra styremøter for å sikre informasjon til beboerne på styrets arbeid.

**Innsenders forslag**

> Styret informerer beboerne om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

## Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14

Lagt frem av styret

På bakgrunn av at saker koblet til at støy er noe som stadig meldes til styret ønsker styret å fremme tillegg til vedtekter som kan være med på å forebygge støyproblemer mellom boenhetene. Dette er tiltak som skal gjelde ved oppussing/riving av gulv, skifte av dørrammer etc og ikke noe som pålegges at skal gjennomføres for øvrig.

Styret foreslår at følgende blir lagt til dagens vedtekter som ny bestemmelse pkt. 14

Styret trakk saken for votering og vil komme tilbake med en veileder for oppussing.

## Sak 10: Personvalg

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:
Styreleder: Christl Kvam – valgt til 2027
Styremedlem: Christina Fjære – på valg
Styremedlem: Zora Shergill - valgt til 2027
Styremedlem: Thea Skrede – valgt til 2027
Styremedlem: Rebeca M. Orejuela – på valg

Styremedlem ( vara): Marguerite Thomassen - på valg
Styremedlem (vara: Thomas Emil Lie-Karlsen – på valg

Christina Fjære – tar ikke gjenvalg som styremedlem, men stiller som kandidat til varamedlem
Varamedlem Thomas Emil Lie-Karlsen har stiller til kandidat som nytt styremedlem

I følge sameiets vedtekter pkt 4 om Styret, skal styret bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
For å ha et lovlig valgt styre, må det derfor velges minimum 1 nytt styremedlem.

**Styreleder (2 år 2025 - 2027)**

Christl Kvam (Valgt tidligere)

**Styremedlem (2 år 2025 - 2027)**

Thea Skrede (Valgt tidligere)

**Styremedlem (2 år 2025 - 2027)**

Zora Shergill (Valgt tidligere)

**Styremedlem for 2 år (2026-2028)** (2 posisjoner)

Thomas Emil Lie-Karlsen 1. valg - enstemmig valgt

**Varamedlem for 2 år (2026 - 2028** (2 posisjoner)

Marguerite Thomassen 1. valg - enstemmig valgt

Christina Strøm Fjære 2. valg - enstemmig valgt

# Ordinært årsmøte 21.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Udahl, Ingvild Falkenberg** | **2026-04-21** |

Identifikasjon

bankID Udahl, Ingvild Falkenberg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Skrede, Thea Ingeborg** | **2026-04-22** |

Identifikasjon

bankID Skrede, Thea Ingeborg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kvam, Christl** | **2026-04-21** |

Identifikasjon

bankID Kvam, Christl

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Innkalling til ordinært årsmøte 21.04.2026 for 4253 Hestehagen Boligsameie.

Møtested: Smestad Skole, lærerværelset (som tidligere)
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har alternative forslag til vedtak i sakene som står på agendaen, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

**NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.**

Avstemning vil foregå på tradisjonelt vis med håndsopprekning. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

## Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold
Sak 6: Fasadesopp
Sak 7: Dugnad
Sak 8: Informasjon fra styret
Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14
Sak 10: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** ★ Styrets innstilling
"Christl Kvam velges som møteleder. Protokoll føres av forretningsfører Ingvild Falkenberg Udahl. Thea Skrede signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport og Hageprosjekt Rapport

Årsrapport lagt frem av styret. Det er ikke lenger et lovkrav å avgi årsberetning. Styret har allikevel valgt å legge frem en enkel rapport for siste styreperiode.

Rapport Hageprosjekt lagt frem av felleshageprosjektet.

"Styrets rapport angående foregående år, og rapport vedr. hageprosjekt tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Boligselskapets inntekter var i perioden kr 6 391 368 mot budsjetterte inntekter på kr 3 215 000, som er 3 176 368 kr større enn budsjettert. Dette skyldes kapital innkalling.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 5 906 896 mot budsjetterte kostnader på kr 3 360 798, som er 2 546 098 kr større enn budsjettert. Dette skyldes vedlikehold vvs, som er finansiert ved kapital innkalling.

Periodens resultat etter finansposter var kr 530 483 inkludert økning vedlikeholdsfond, mot budsjettert kr -145 798.

**Styrets forslag** ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2025/2026 settes til kr. 150.000,-
Beløpet fordeles som følger mellom de faste medlemmene:
Styreleder: kr 50.000,- Styremedlemmer kr. 25 000,- (4 faste medlemmer)
I tillegg honoreres varamedlemmer med kr. 2 500,-pr. møte de har deltatt på som stedfortreder med stemmerett, og kr. 1 250, pr møte som observatør.

**Styrehonorar for perioden 2025/2026** ★ Styrets innstilling
Styrehonorar til styrets faste medlemmer for foregående periode settes til kr. 150 000,- i

tillegg tilgodesees varamedlemmene med kr. 2 500,- / 1 250,- pr møte de har deltatt på, totalt kr. 11 250,-

Totalt styrehonorar for perioden 2025/2026 kr. 161 250,-

## Sak 5: Orienteringssak om vedlikehold

Lagt frem av Styret.
Se vedlagte vedlikeholdsrapport basert på befaring 17/1-2025, og vedlegg til vedlikeholdsplan utarbeidet av styret.

"Orientering om planlagt vedlikehold tas til etterretning"

## Sak 6: Fasadesopp

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Bygningen vår er ganske tilgriset med alger utvendig. Disse kan føre til at murverket sprekker ved frost når fuktighet trenger inn eller at maling løsner. Vedvarende fuktighet fra algevekst kan også føre til forringelse av murmaterialet.
Det kan blir dyrt å vente på at noe av dette skjer, og det kan se ut til at det kan være nødvendig å prioritere dette vedlikeholdet

**Vedlikehold bygning, herunder fasadesopp** ★ Styrets innstilling
Vedlikehold av bygget er styrets ansvar å beslutte og ligger ikke til årsmøte å behandle. Styret tar med seg innspillet til vurdering i den kommende perioden.

**Innsenders forslag**
Soppfjerning på bygningen prioriteres og det hentes inn kostnadsoverslag.

## Sak 7: Dugnad

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Vi har et stort bygg og uteområde å ta vare på. Det er ikke nok med en dugnad pr år, skal vi holde alt i orden. Vi har også ganske svak oppslutning. Ved å ha eks pølser og brus under dugnaden vil det trolig komme flere, slik våre to naboer har det. Og det skader jo ikke med litt sosialt samvær.

**Innsenders forslag** ★ Styrets innstilling
Årsmøter vedtar at det avholdes to dugnader pr år, vår og høst, med enkel servering.

## Sak 8: Informasjon fra styret

Innsendt av: Ragna Margrete Wigeland

Selv om vi har hatt ett beboermøte i foajeen, føles det litt lite.
Det er ønskelig at styret informerer kort om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

**Info fra styret** ★ Styrets innstilling
Styret er opptatt av å gi beboerne jevnlig informasjon om styrets arbeid. Styret ønsker å videreføre to foajeemøter (vår og høst) og tilgjengeliggjøre referater fra styremøter for å sikre informasjon til beboerne på styrets arbeid.

**Innsenders forslag**
Styret informerer beboerne om styrets arbeid minst 6 ganger årlig.

## Sak 9: Vedtektsendring - Ny bestemmelse pkt 14

Lagt frem av styret

På bakgrunn av at saker koblet til at støy er noe som stadig meldes til styret ønsker styret å fremme tillegg til vedtekter som kan være med på å forebygge støyproblemer mellom boenhetene. Dette er tiltak som skal gjelde ved oppussing/riving av gulv, skifte av dørrammer etc og ikke noe som pålegges at skal gjennomføres for øvrig.

Styret foreslår at følgende blir lagt til dagens vedtekter som ny bestemmelse pkt. 14

**Nytt pkt. 14 i sameiets vedtekter** ★ Styrets innstilling
Seksjonseier skal sørge for at bruk og bygningsmessige arbeider i seksjonen ikke medfører urimelig eller unødvendig ulempe for andre brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 25.
Endringer i gulvoppbygning, riving av vegger eller andre tiltak som kan påvirke lydforholdene mellom seksjonene, må ikke gjennomføres dersom de medfører forringelse av eksisterende lydisolasjon eller økt støy til tilstøtende seksjoner.
Ved legging av parkett, laminat eller andre harde gulvtyper skal det benyttes dokumentert trinnlydsdempende underlag som minimum gir 20 dB forbedring, og samlet løsning skal minst opprettholde eksisterende lydisolerende egenskaper.
Tiltak som kan påvirke lydforholdene krever styrets forhåndsgodkjenning etter eierseksjonsloven § 20. Søknad skal inneholde nødvendig dokumentasjon som sannsynliggjør at kravene etter denne bestemmelsen er oppfylt.
Styret kan stille vilkår for godkjenning, herunder krav til materialvalg, utførelse og kontroll.
Dersom tiltak gjennomføres uten godkjenning eller i strid med vedtektene, kan styret kreve forholdet rettet eller tilbakeført for seksjonseiers regning, jf. eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

## Sak 10: Personvalg

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:
Styreleder: Christl Kvam – valgt til 2027
Styremedlem: Christina Fjære – på valg
Styremedlem: Zora Shergill - valgt til 2027
Styremedlem: Thea Skrede – valgt til 2027
Styremedlem: Rebeca M. Orejuela – på valg

Styremedlem ( vara): Marguerite Thomassen - på valg
Styremedlem (vara: Thomas Emil Lie-Karlsen – på valg

Christina Fjære – tar ikke gjenvalg som styremedlem, men stiller som kandidat til varamedlem
Varamedlem Thomas Emil Lie-Karlsen har stiller til kandidat som nytt styremedlem

I følge sameiets vedtekter pkt 4 om Styret, skal styret bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer.
For å ha et lovlig valgt styre, må det derfor velges minimum 1 nytt styremedlem.

Kandidater til **Styremedlem for 2 år (2026-2028)**:

- Thomas Emil Lie-Karlsen

Kandidater til **Varamedlem for 2 år (2026 - 2028**:

- Christina Strøm Fjære
- Marguerite Thomassen

# ÅRSBERETNING FOR 2025

## TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 23.4.2025 har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret:**

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Christl Kvam – valgt til 2027 |
| Styremedlem: | Christina Fjære – *på valg* |
| Styremedlemmer: | Zora Shergill - valgt til 2027 |
| Styremedlem: | Thea Skrede – valgt til 2027 |
| Styremedlem: | Rebeca M. Orejuela – *på valg* |
| Styremedlem ( vara): | Marguerite Thomassen - *på valg* |
| Styremedlem (vara: | Thomas Emil Lie-Karlsen – *på valg* |

Brit Øverli har overvåket fyrrommet for styret frem til august 2025 og har mottatt godtgjørelse for dette. Ordningen er nå avviklet.

**Ansatte:**
Sameiet har ingen ansatte.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

**Eiendommen:**
Sameiet består av 1 bygning med til sammen 40 seksjoner.
Sameiets eiendom har Gårds-nr. 31 Bruks-nr. 241 i Oslo kommune. Sameiet fester tomt fra Hoff sameie. Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 979 420 714.

Med seksjon forstås eierandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

**Forretningsførsel og revisjon:**
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.
Sameiets revisor er SLM Revisjon

**Vaktmestertjeneste:**
Sameiet har vaktmesteravtale med Frogner Vaktmestertjeneste, e-post **post@ftvj.no** eller telefon 22 60 39 01. Vaktmesteravtalen er en fellesavtale sammen med de to øvrige sameier i Gullkroken – Parnassen og Øvre Hoff.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen, vedtektene og løpende oppdatering forøvrig.

**Oppussing :**
Jfr. Vedtektenes pkt 13. Vedlikeholdsplikt og omkostninger. Styret skal på forhånd **godkjenne større arbeider** i forbindelse med oppussing – spesielt gjelder dette riving av vegger som kan svekke bygningsmassen.

Ved planlagt oppussing av kjøkken og våtrom **skal** sameiets rørlegger (ABC rør) foreta en befaring i forkant av oppstart av arbeidet for å gi råd til valgt rørlegger/byggmester.

**Brannsikringsutstyr:**
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. **Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.**

Det er montert brannslukningsapparater i hver etasje. Disse må snus med regelmessige mellomrom. Styret har gjennomført kontroll med disse og gjort innkjøp av nye apparater i hver etasje.

**TV og Bredbånd:**
Sameiet har avtale med Telenor, Frihet M med Nettvern +. Vår kontaktperson er Joakim Senstad. Telefon til Telenor er 915 09 000.

**Forsikring:**
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i IF med forsikringsnummer SP1344344.2.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000**. NB! Den enkelte beboer kan bli holdt ansvarlig for egenandel dersom skader skyldes uaktsomhet.**

Forsikringssaker har i all hovedsak dreid seg om varmeanlegget (radiatorer og rør) og skader oppstått i den forbindelse.

Alle bes kontrollere sine radiatorer regelmessig (se opp for drypp fra termostater o.a). Slik unngår vi større forsikringssaker som medfører økt forsikringspremie.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks og uten opphold melde skaden til styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**
Seksjonseier er tilsendt års-oppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt i dokumentasjon fra Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

**Energimerking av bolig**
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## STYRETS ARBEID

Styret har gjennomført åtte styremøter i perioden 2025-2026. I tillegg er det avholdt to informasjonsmøter med beboerne i juni og november 2025.
Styret opplever at informasjonsmøtene som ble avholdt ble godt mottatt hos alle. Møtene ga en god mulighet for direkte dialog med beboerne og for de å gi tilbakemeldinger til styret. Rørfornyingsarbeidet var en viktig bakgrunn for disse møtene, men erfaringen tilsier at dette er en arena som styret fortsatt ønsker å benytte.

xxx

Styrets arbeid har vært preget av rørfornyingsarbeidet som er gjennomført og de utfordringene dette har medført for beboerne.
Arbeidet ble gjennomført sommer/høst 2025 og ble avsluttet iht plan. Kostandene oversteg innkrevd kapital, men restbeløp ble dekket gjennom boligsameiets driftsmidler.

xxx

Styret har foretatt følgende i løpet av året:

- Dialog med beboere, vaktmester, rørlegger, forretningsfører, leverandører av tjenester, øvrige sameier mfl. Dette inkluderer blant annet fellesarealer, heis, vaskerom, loft, kjeller, varmeanlegg, oppussing, rør og vinduer.

- Styret har tilstrebet nøkternt forbruk for å sikre at fellesutgifter ikke skal øke mer enn med lønns og prisindeksen.

- I forbindelse med rørfornyingen ble det hentet inn ekstra kapital på kr 2 999 990,-

- Sluttregnskapet til Olimb med de ekstra utgiftene som påløp gjennom prosjektet ble på 3 338 189,75. Differansen mellom innhentet kapital og sluttkostnadene ble dekket av boligsameies drift.

- Daglig drift og vedlikehold av eiendommen som inkluderer fortløpende saker:

    - Heisen
        - Viken Heis har fulgt opp vedlikeholdsplan. Det har også i denne styreperioden vært utfordringer med heisen og lås/dørmekanismen i kjelleren. Del er skiftet og servicer gjennomført iht plan.
    - Fyrrommet
        - I forbindelse med befaring av fyrrommet fra RørleggerService AS ble det avdekket behov for utbedring av flere forhold, herunder trykkreduksjonsventil, tilbakeslagsventil og sirkulasjonspumpe. Det er også registrert støy fra pumpen. Sameiet har mottatt tilbud på utbedringene med en samlet kostnadsramme på kr 76 145 inkl. mva., med eventuelle tillegg for elektrikerarbeid og andre uforutsette kostnader. Styret har godkjent tilbudet og besluttet at arbeidene skal gjennomføres.
        - I forbindelse med gjennomgang av fyrrom og røranlegg fikk styret en tydelig anbefaling fra Rørleggersentralen AS om at sameiet bør få på plass en skjematisk tegning av røropplegget, inkludert dokumentasjon av eksisterende rørmerking. En slik oversikt vil:

            - gi bedre kontroll på anlegget
            - gjøre feilsøking og vedlikehold enklere
            - redusere risiko og kostnader ved fremtidige tiltak

        - Styret følger opp dette arbeidet.
    - Tørkerommet
        - I januar i år oppsto det en vannlekkasje i ett av tørkerommene som følge av frosne rør tilkoblet tørkeviften, forårsaket av et kuldehull. Styret har dialog med forsikringsselskapet, og det pågår avklaring og oppfølging knyttet til utbedring av skade på gulvet. Her vil med all sannsynlighet bli et kontantoppgjør fra forsikringsselskapet.
        - For å reetablere en driftssikker løsning har sameiet innhentet tilbud fra Atlas Elektro og besluttet installasjon av ny elektrisk tørkevifte med timerfunksjon, samt fjerning/demontering av eksisterende vifter.
        - Løsningen er levert som en totalpris på kr 39.250 inkl. mva, og omfatter arbeid, nødvendige maskiner og tilkobling/kabling.

        - Arbeidet er nå ferdigstilt og nye vifter er på plass i tørkerommet.Dette forventes å gi en tilfredsstillende og velfungerende løsning for tørkerommet etter noen års opphold.
    - Ny rørleggeravtale
        - I forbindelse med at nåværende rørlegger vil pensjonere seg til sommeren har styret inngått en ny service og rammeavtale med Rørleggerservice AS.
        - Avtalen sikrer oss godt forebyggende arbeid og vedlikehold og gir beboerne mulighet for å benytte seg av avtalen med en prisrabatt. Kontaktinformasjon om selskapet er sendt på mail til alle beboerne.
    - Vedlikeholdsplan
      Styret har gjennomgått vedlikeholdsplanen som er utarbeidet og som ligger vedlagt.

    - Samarbeidet med de to øvrige sameiene om parkering langs Gullkroken er fulgt opp med en felles høringsuttalelse til Oslo kommune

**Felles hageprosjekt**

I tråd med vedtak fra ordinært årsmøte i 2024, ble det etablert et pilotprosjekt for felles hage i uteområdet ved bygget. Målet er å fremme bruk av fellesarealene, styrke nabofellesskapet og utvikle en sesongbasert, bærekraftig og inkluderende aktivitet åpen for alle beboere.

**Oppsummering av 2025 – Felles hageprosjekt**

- .se eget vedlegg fra prosjektet utarbeidet av Rebeca Moliner Orejuela,

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.25 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2025 og legges til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2026

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2026.

Budsjettet er basert på en økning i fellesutgifter tilsvarende lønns- og prisvekst. (KPI/lønnsvekst)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**
Det er inngått Norgespris avtale på strøm og fjernvarme.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune:**
Vann- og avløpsavgiften er øket.

**Øvrige driftskostnader:**
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn generell prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 26 mars 2026
Styret i Hestehagen Boligsameie

Vedlegg 2.
Hageprosjekt
Vedlikeholdsplan

# Hageprojsekt Rapport - Vår 2026

INNHOLD


**1. Introduksjon og prosjektoversikt** **2**
1.1. Formålet med prosjektet 2
1.2. Formålet med denne rapport 2
**2. Fremdrift i prosjektet** **3**
2.1. Viktige milepæler 3
2.2. Nåværende status 3
**3. Bruk av midler og ressurser** **3**
3.1. Offentlig tilskudd 3
3.2. Fordeling av utgifter 4
3.3. Nåværende økonomisk status 4
**4. Bruk av fellesareal** **5**
4.1. Plassering, utforming og nåværende bruk 5
4.2. Planlagt utvidelse (2026) 5
4.3. Begrensninger og hensyn 6
**5. Medlemmer og deltakelse** **6**
5.1. Aktive medlemmer 6
5.2. Former for deltakelse 6
5.3. Tidsbruk og felles ansvar 7
**6. Plan for 2026** **7**
6.1. Prioriteringer 7
6.2. Planlagte tiltak 7
6.3. Økonomiske utsikter 7



Dette dokumentet er utarbeidet av Rebeca Moliner Orejuela, styremedlem fra 2024 til 2026 og leder for initiativet til felleshageprosjektet ved Gullkroken 7.

# 1. Introduksjon og prosjektoversikt

## 1.1. Formålet med prosjektet

- Ha et dedikert område hvor naboer kan dyrke sine egne grønnsaker
- Skape et mer innbydende og hyggelig nærmiljø
- Øke biologisk mangfold i området
- Tilrettelegge for at naboer kan drive med hagearbeid
- Nyte naturen

Merk: Prosjektet startet som et ikke-kommersielt initiativ med fokus på dyrking av grønnsaker. Vi ser imidlertid på hagen som et helhetlig økosystem. Noen deltakere ønsker å utvikle den videre med tanke på biologisk mangfold, inkludering og fellesskap. For eksempel ved å plante bærbusker som gir skygge om sommeren, skaper en lunere atmosfære, fungerer som naturlige vindskjermer, gir frukt og forbedrer det estetiske uttrykket.

## 1.2. Formålet med denne rapport

- Informere naboer om fremdrift, bruk av midler, deltakelsesmuligheter, grunnregler osv.
- Gi bedre forståelse av prosjektet for naboer som ikke kjenner det fra før
- Være transparente
- Legge til rette for bedre kommunikasjon mellom naboer

# 2. Fremdrift i prosjektet

## 2.1. Viktige milepæler

| 2024 (oppstart i juni) | 2025 |
|---|---|
| 1 felleskasse | 3 felleskasser (totalt) |
| 3 private kasser | 9 private kasser (totalt) |
| 3 aktive medlemmer/enheter | 4 aktive medlemmer/enheter |
| 8000kr budsjett fra Styret. | 23000kr budsjett fra Oslo Kommune, Urban Landbruk. |
| Innhøsting: urter, tomat, spinat, | Innhøsting: urter, salat, gulrot, reddik, rødbet, kålrot, squash, gresskar, tomat, agurk, paprika, fennikel, spinat, jordbær, |
| 1 kompostkasse | 2 kompostkasser (totalt) |
| | Plantede bærbusker: solbær (3), rips (2), blåbær (2). |
| | Plantede spiselige blomster. |

## 2.2. Nåværende status

Prosjektet har gått fra en innledende pilotfase i 2024 til en mer stabil struktur i 2025–2026. Grunnleggende infrastruktur er på plass, deltakelsen er stabil, og hagen fungerer gjennom felles ansvar blant medlemmene. Prosjektet er fortsatt åpent for nye deltakere og kan tilpasses fremtidige behov.

# 3. Bruk av midler og ressurser

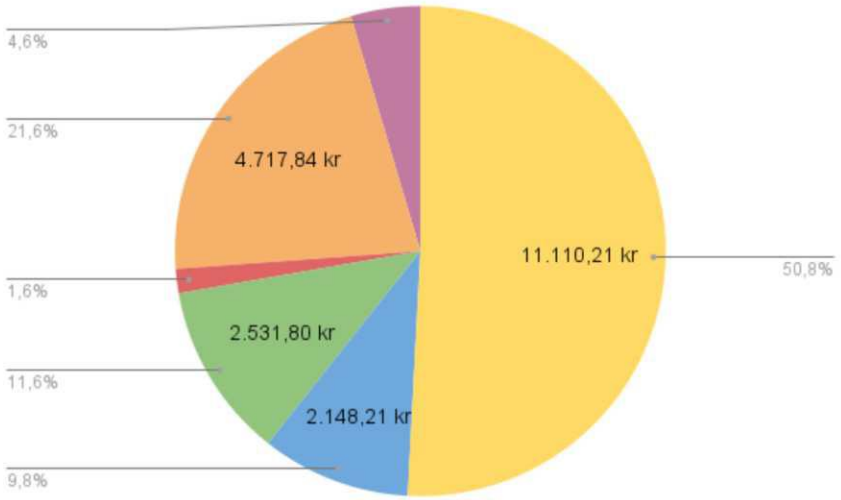
## 3.1. Offentlig tilskudd

For 2024 mottok prosjektet 8.000 kr fra Styret.
I januar 2025 søkte vi om tilskudd til Urban Landbruk fra Oslo kommune.

- Totalt mottatt: 23.000 kr
- Totalt brukt: 21.859,06 kr
- Resterende: 1.140,94 kr

Dette var mulig takket være G9, som informerte oss om tilskuddsordningen og veiledet oss gjennom prosessen. Vi er takknemlige for deres støtte.

### 3.2. Fordeling av utgifter




| | Annual budget | Actual spent | Remanent |
|---|---|---|---|
| **Materials** | 9.497,50 kr | 11.110,21 kr | -1.612,71 kr |
| **Tools** | 0,00 kr | 2.148,21 kr | -2.148,21 kr |
| **Plants** | 6.360,00 kr | 2.531,80 kr | 3.828,20 kr |
| **Seeds** | 1.868,00 kr | 351,00 kr | 1.517,00 kr |
| **Soil** | 5.394,50 kr | 4.717,84 kr | 676,66 kr |
| **Others** | 12.000,00 kr | 1.000,00 kr | |
| **Total** | 35.120,00 kr | 21.859,06 kr | |

We applied for 35.000kr, based on this annual budget, but received only 23.000kr.
That is everything except our budget for "Others".

| | |
|---|---|
| **Given grant** | **23.000 kr** |
| Total spent | 21.859,06 kr |
| Remanent | 1.140,94 kr |

### 3.3. Nåværende økonomisk status

- Vi har 1.140,94 kr igjen fra fjorårets tilskudd.
- Ved behov for mer budsjett kan vi:
  - Be om et mindre beløp fra Styret (slik vi gjorde i 2024).
  - Gjennomføre en liten innsamling blant deltakerne i hageteamet.

# 4. Bruk av fellesareal

## 4.1. Plassering, utforming og nåværende bruk



Gule linjer: avgrensning av hele G7s hageområde.
Grønt område: nåværende bruk (kjøkkenhage + bærbusker).
Gult område: planlagt utvidelse i 2026.

## 4.2. Planlagt utvidelse (2026)

Utover kjøkkenhagen ønsker teamet å foreslå estetiske og praktiske tiltak som kan forbedre andre deler av hagen. I 2026 planlegger vi for eksempel å bruke området markert i gult til blomster og andre pollinatorvennlige planter.

Merk: Det gule området er per i dag ikke i bruk, heller ikke av gressklipperen. Siden hagen er i kontinuerlig utvikling, ønsker vi å opprettholde fleksibilitet i planleggingen.

### 4.3. Begrensninger og hensyn

Kjøkkenhageprosjektet foreslår å bruke maksimalt halvparten av det tilgjengelige arealet i den sørvestlige skråningen.
Vi vurderte å plassere kassene på det flatere området ovenfor – som ville vært mer tilgjengelig for personer med fysiske begrensninger – men konkluderte med at skråningen er bedre fordi:

1) Den ikke er aktivt brukt (i motsetning til det flate området, som brukes til soling).
2) Den har bedre solforhold.
3) Den ikke kommer i konflikt med stier eller andre potensielt brukbare områder, som området som tidligere ble brukt til brakker under rørfornyelsen.

Eventuelle tiltak utover kjøkkenhagen vil alltid bli diskutert med styret på forhånd. Hageteamet handler ikke uavhengig og har ikke til hensikt å bruke hagen som et privat område, men ønsker å komme hele fellesskapet til gode og oppfordrer naboer til å gi tilbakemeldinger.

## 5. Medlemmer og deltakelse

### 5.1. Aktive medlemmer

Per februar 2026 er det 4 aktive enheter/medlemmer med egne kasser.

### 5.2. Former for deltakelse

- **Medlemmer med egne kasser:** har ansvar for én eller flere dyrkekasser.
- **Medlemmer som deltar i fellesaktiviteter:** har kanskje ikke egen kasse, men bidrar i felles oppgaver og områder.

Begge former for deltakelse er like verdifulle og bidrar til å styrke hagen som et fellesområde. Dette gjør det også mulig å delta i sesongbaserte eller familievennlige aktiviteter (som beskjæring, rydding av stier eller planting av blomster) uten å forplikte seg til en egen kasse.

### 5.3. Tidsbruk og felles ansvar

Etter vår erfaring kan medlemmer delta med så lite som 30–60 minutter per uke, eller opptil 4 timer eller mer (avhengig av tid og energi). Selv med begrenset tid er deltakelse mulig.

Medlemmene velger selv hvor mange kasser de vil bruke, avhengig av tilgjengelighet og totalt antall deltakere.

Alle medlemmer deler ansvar for fellesområder og felleskasser. Selv om individuelle kasser har egne ansvarspersoner, støtter vi hverandre. For eksempel hjelper de som er i Oslo i juli – når mange er bortreist i høysesongen – med å ta vare på andres kasser.

## 6. Plan for 2026

### 6.1. Prioriteringer

- Vedlikeholde og ta vare på eksisterende dyrkekasser og fellesområder.
- Sikre at hagen forblir tilgjengelig, ryddig og godt integrert i uteområdet.

### 6.2. Planlagte tiltak

- Ta i bruk det ekstra området markert i gult til blomster og pollinatorvennlige planter.
- Fortsette å forbedre jordkvalitet og komposteringsrutiner.
- Oppmuntre til sesongbasert deltakelse med lav terskel i fellesoppgaver.

### 6.3. Økonomiske utsikter

Prosjektet har restmidler fra 2025-tilskuddet tilgjengelig. Ved behov kan vi søke om et mindre beløp fra styret i løpet av sesongen.

# Hestehagen Boligsameie

## Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2025

**Hestehagen Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 6 214 874 | 2 926 320 | 3 215 000 | 3 403 999 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 176 494 | 4 350 | 0 | 4 350 |
| **Sum driftsinntekter** | | **6 391 368** | **2 930 670** | **3 215 000** | **3 408 349** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 144 745 | 114 100 | 175 000 | 136 920 |
| Konsulenttjenester | 4 | 168 597 | 100 984 | 106 500 | 118 499 |
| Kontingenter | | 3 200 | 3 100 | 3 300 | 3 999 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 3 634 344 | 1 065 360 | 530 000 | 759 998 |
| Forsikringer | | 263 012 | 252 590 | 450 000 | 276 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 584 990 | 539 177 | 636 000 | 668 000 |
| Energi og fyring | 7 | 601 969 | 646 124 | 785 000 | 685 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 220 320 | 247 910 | 260 000 | 233 000 |
| Driftskostnader | 8 | 247 050 | 244 631 | 320 000 | 263 000 |
| Leiekostnader | | 0 | 13 030 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | 9 | 38 670 | 68 595 | 94 998 | 118 997 |
| **Sum driftskostnader** | | **5 906 896** | **3 295 601** | **3 360 798** | **3 263 413** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **484 472** | **-364 931** | **-145 798** | **144 936** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 46 011 | 44 968 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **46 011** | **44 968** | **0** | **0** |
| **Årsresultat** | | **530 483** | **-319 963** | **-145 798** | **144 936** |
| Overført til annen egenkapital | 11 | 318 138 | -216 154 | 0 | 0 |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond | 11 | 212 345 | -103 809 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **530 483** | **-319 963** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2025

**Hestehagen Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Øremerkede bankinnskudd | 11 | 1 020 853 | 808 508 |
| **Sum anleggsmidler** | | **1 020 853** | **808 508** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 299 128 | 294 975 |
| Andre fordringer | | 0 | 10 503 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 344 405 | 22 254 |
| Skattetrekkkonto | 10 | 1 371 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **644 904** | **327 732** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 665 757** | **1 136 240** |

# Balanse 31.12.2025

**Hestehagen Boligsameie**
Alle beløp i NOK

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 11 | 543 637 | 225 499 |
| Vedlikeholdsfond | 11 | 1 020 853 | 808 508 |
| **Sum egenkapital** | | **1 564 490** | **1 034 007** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 20 091 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 81 176 | 102 234 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 101 267 | 102 234 |
| **Sum gjeld** | | **101 267** | **102 234** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 665 757** | **1 136 240** |

Hestehagen Boligsameie

| | | |
|---|---|---|
| Christl Kvam<br>Styrets leder | Rebeca Moliner Orejuela<br>Styremedlem | Christina Strøm Fjære<br>Styremedlem |
| Zora Shergill<br>Styremedlem | Thea Ingeborg Skrede<br>Styremedlem | |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Sameiet består av 40 seksjoner og har til formål å forvalte eiendommen Knr.Gnr.Bnr 0301.31.241 til beste for seksjonseierne.

### Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 2 469 984 | 2 250 874 | 2 470 000 | 2 600 000 |
| Ekstraordinære felleskostnader | 2 999 990 | 0 | 0 | 0 |
| Vedlikeholdsfond | 168 960 | 152 780 | 169 000 | 168 999 |
| Fjernvarme | 575 940 | 522 666 | 576 000 | 635 000 |
| **Sum felleskostnader** | **6 214 874** | **2 926 320** | **3 215 000** | **3 403 999** |

Ekstraordinære felleskostnader gjelder kapitalinnkalling til dekning av rørfornyelse.

### Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 172 494 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 4 000 | 4 350 | 0 | 4 350 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **176 494** | **4 350** | **0** | **4 350** |

Andre inntekter gjelder innflyttingsgebyr kr. 4 000,- .
kr. 172 494 er erstatningsutbetaling fra forsikring.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 6 000 | 0 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 858 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 120 000 | 100 000 | 150 000 | 120 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 17 766 | 14 100 | 25 000 | 16 920 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte | 121 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **144 745** | **114 100** | **175 000** | **136 920** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 14 656 | 14 750 | 15 000 | 6 500 |
| Forretningsførerhonorar | 80 469 | 76 784 | 80 500 | 84 000 |
| Andre forvaltningstjenester | 25 115 | 9 450 | 8 000 | 24 999 |
| Juridisk bistand | 0 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| Vedlikeholdsplan | 48 356 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **168 597** | **100 984** | **106 500** | **118 499** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 46 525 | 289 006 | 100 000 | 300 000 |
| Vedlikehold VVS | 3 451 689 | 411 488 | 80 000 | 80 000 |
| Vedlikehold elektro | 26 697 | 33 377 | 30 000 | 30 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 29 893 | 51 276 | 20 000 | 24 999 |
| Vedlikehold heis | 75 113 | 116 376 | 150 000 | 150 000 |
| Vedlikehold varmeanlegg | 0 | 123 183 | 60 000 | 60 000 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 0 | 20 654 | 0 | 0 |
| Vedlikehold vaskeri | 0 | 0 | 30 000 | 50 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 0 | 0 | 10 000 | 9 999 |
| Vedlikehold brannsikring | 0 | 0 | 30 000 | 30 000 |
| Dugnadskostnader | 4 428 | 0 | 0 | 5 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 20 000 | 20 000 | 20 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **3 634 344** | **1 065 360** | **530 000** | **759 998** |

**Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 391 103 | 353 393 | 450 000 | 473 000 |
| Festeavgift | 193 887 | 185 784 | 186 000 | 195 000 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **584 990** | **539 177** | **636 000** | **668 000** |

**Note 7 Energi og fyring**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 39 890 | 40 360 | 50 000 | 50 000 |
| Fjernvarme | 562 079 | 605 764 | 735 000 | 635 000 |
| **Sum energi og fyring** | **601 969** | **646 124** | **785 000** | **685 000** |

**Note 8 Driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 200 391 | 170 746 | 230 000 | 200 000 |
| Renholdstjenester | 38 533 | 57 782 | 70 000 | 45 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 8 126 | 16 103 | 20 000 | 18 000 |
| **Sum driftskostnader** | **247 050** | **244 631** | **320 000** | **263 000** |

**Note 9 Andre driftskostnader**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | 0 | 0 | 999 | 999 |
| Søppeltømming/container | 10 232 | 20 045 | 15 000 | 15 000 |
| Renholdsartikler | 15 959 | 0 | 0 | 18 000 |
| Driftsmateriale | 0 | 14 625 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 1 971 | 673 | 10 000 | 9 999 |
| Annet driftsmateriale | 890 | 25 151 | 20 000 | 20 000 |
| Lisenser/software | 570 | 0 | 40 000 | 39 999 |
| Generalforsamling/årsmøte | 5 822 | 5 702 | 2 000 | 8 000 |
| Porto | 556 | 0 | 2 000 | 2 000 |
| Øredifferanser | 0 | 0 | 999 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 670 | 2 400 | 4 000 | 5 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **38 670** | **68 595** | **94 998** | **118 997** |

**Note 10 Bundne midler**

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd for skattetrekk | 1 371 | 0 |
| **Sum skattetrekkonto** | **1 371** | **0** |

## Note 11 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 1 034 007 | 1 353 969 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 318 138 | -216 154 |
| Overført til vedlikeholdsfond | 212 345 | -103 809 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 1 564 490 | 1 034 007 |
| Vedlikeholdsfond 31.12 | 1 020 853 | 808 508 |
| Annen egenkapital 31.12 | 543 637 | 225 499 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **1 564 490** | **1 034 007** |

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Forskuddstrekk | 1 371 | 0 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 967 | 0 |
| Andre påløpte kostnader | 71 925 | 95 879 |
| Uopptjent inntekt | 0 | 6 355 |
| Forskuddsbetalt husleie | 6 913 | 0 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **81 176** | **102 234** |

**Note 13 Arbeidskapital**

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **225 499** | **1 353 969** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 530 483 | -319 963 |
| Endringer i andre langsiktige poster | -212 345 | -808 508 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 318 138 | -1 128 470 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **543 637** | **225 499** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 644 904 | 327 732 |
| - Kortsiktig gjeld | 101 267 | 102 234 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **543 637** | **225 499** |

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til årsmøtet i Hestehagen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Hestehagen Boligsameie som viser et overskudd på NOK 530 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Grunnlag for konklusjonen*

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

*Øvrig informasjon*

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

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

*Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
04.03.2026

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 4. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.03.2026

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***WIRUM, ANNE GRETHE***

*(Identitet bekreftet med Buypass (NO))*

**Dato og tid** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*04.03.2026 16:26:04*

**Signaturmetode**

*Buypass (NO)*

Oppsummering: Vedlikeholdsplan og arbeid med vedlikehold i Gullkroken 7,

Styret har vinter 2026 gjennomgått sameiets vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen er overordnet og primært rettet mot løpende vedlikehold. Etter Styrets oppfatning er vedlikeholdsplanen ikke detaljert nok som beslutningsgrunnlag for større prosjekter fremover, og den inkluderer ikke heisen, radiatorer, el-anlegg, brannsikkerhet og ventilasjon (teknisk anlegg)

Styrets plan for den kommende perioden er derfor at det gjennomføres en enklere, men mer målrettet gjennomgang av teknisk tilstand av ulikt anlegg i bygget – for å få bedre oversikt over hva som faktisk bør gjøres (og for å unngå at ting plutselig må tas), samt hvilke kostnader vi kan forvente. I hovedsak målrettet mot: fyringssystemet og radiatorer, og vinduer.

Arbeidet bør også inkludere en oversikt over ventilasjonssystemet, og sjekke ut et eventuelt behov for nødvendig oppgradering av stigeledninger (felles strømledning).

Følgende er planlagt gjennomført:

1. **Varmesystemet:**
   Gjennomføre en sjekk og service av anlegget, samt en enkel tilstandsvurdering/inspeksjon av radiatorene i leilighetene. Kartlegge hvilke radiatorer som eventuelt må/bør byttes, tilstanden på felles rør i vegger, og samtidig få en vurdering av hva det vil koste å gå over til individuell avregning av varme.

Dette er også i hovedsak for å redusere fellesutgiftene, men ikke minst fordi svikt eller lekkasje kan få store konsekvenser og gjøre betydelig skade. Systemet har i stor grad passert forventet levetid, og vi har allerede problemer med å få varme opp til de øverste etasjene. Samt en del klager på støy fra anlegget.

2. **Vinduer:**
   Sjekke tilstanden på vinduer i leilighetene og vurdere om alle bør byttes i 2028, eller om det holder å ta balkongvinduer (med dør) og enkelte andre vinduer.

3. **Balkonger:**
   Kontrollere tilstand på membran og dekke. Dette bør ses i sammenheng med eventuelt bytte av balkongvinduer, samt fasade.

Styret ønsker også en bedre oversikt over ventilasjonssystemet, og undersøke om noen beboere har koblet egne avtrekksvifter til felles anlegg på bad og kjøkken. Vi bør også få en vurdering av tilstanden og kapasiteten på stigeledningene, og om disse bør skiftes i forbindelse med økt strømbehov etter oppussing av leiligheter – samt tilrettelegging for elbillading.

Rapporten fra Bori ligger vedlagt.

# Vedlikeholdsplan 10 år

# Hestehagen boligsameie

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | Gullkroken 7 | | |
| **Postnr og sted** | 0337 | **Tomteareal m2** | 3848,4 |
| **Gårdsnr / bruksnr** | 31 241 | **Bruttoareal m2** | |
| **Byggeår** | 1960 | **Antall bygninger** | 1 |
| **Befaringsdato** | 17.01.2025 | **Antall leilighter** | 40 |
| **Ansvarlig** | Ole G Nadden | **Polisenr** | SP1344344.2.1 IF skadeforsikring |
| **Byggematerialer** | Betong | | |
| **Hovedkonklusjon** | Boligselskapets bygninger og uteområder er i normalt god tilstand i forhold til bygningsalderen (byggeår). Boligselskapet fremstår med god orden og med et aktivt styre som har fokus på godt bomiljø.<br><br>Vær, vind og alder gjør allikevel at enkelte elementer slites ned. Riktig og jevnlig vedlikehold er viktig slik at levealderen på bygningselementene blir så lang som mulig. I tillegg er det viktig at gjennomføringen av vedlikeholdsoppgaver gjøres på en god og riktig måte slik at denne ikke er med på å forringe bygget. | | |

# Innhold vedlikeholdsplan

| | |
|---|---|
| **Generelt** | Formålet med vedlikeholdsplan er å få en generell oversikt over tilstand og aktuelle tiltak. Planen danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av bolig- og miljøforbedrende tiltak. Vedlikeholdsplanen er til hjelp for å velge hvilke oppgaver som bør prioriteres for at nedbryting-prosessen bremses.Vedlikeholdsplan omhandler de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om hvilke tiltak som skal gjennomføres. Den er derfor et hjelpemiddel for boligselskapet til å treffe de overordnede beslutninger om vedlikehold og utbedringer.Vedlikeholdsplan gir en oversikt over hvilke vedlikeholdsoppgaver som forventes i boligselskapet 10 år fram i tid.Innholdet i vedlikeholdsplan er kommet fram på grunnlag av tilgjengelig skriftlig informasjon (tegninger, beskrivelser etc), opplysninger fra boligselskapets representanter og en befaring med konkret tilstandsvurdering.Tilstandsvurderingen skal utføres med utgangspunkt i NS3424:2012 «Tilstandsanalyse av byggverk». Referansenivået for analysen er de lovbestemte kravene som gjaldt det året bygget ble oppført.Tilstandsvurderingen skal utføres på minimum analysenivå 1. Når symptomer eller formål tilsier det, skal det utføres grundigere undersøkelser på analysenivå 2.**Om boligselskapet avsetter midler til vedlikehold gjennom felleskostnadene over lang tid, unngår styret å måtte foreta store låneopptak og dermed store økninger i felleskostnadene.** |
| **Veiledende vedlikeholdskostnader** | Aktuelle vedlikeholds- og utbedringsarbeider er fordelt over en periode på 10 år.Veiledende kostnader inkl. mva. er basert på erfaringer fra tilsvarende arbeider andre steder, og gjelder for innkjøpte tjenester fra entreprenører.Kostnadene er å betrakte som budsjettpriser. Endelige kostnader vil først foreligge etter at det er innhentet pristilbud.Det er foretatt en skjønnsmessig prioritering av tiltakene med en anbefalt tidsfrist. Boligselskapet kan selvsagt foreta en annen prioritering dersom laget finner det mer hensiktsmessig mtp tid og økonomi/ felleskostnader. |
| **Tilstandsgrader** | TGiU Ikke undersøkt<br>TG0 Ingen symptomer (under 5 år)<br>TG1 Svake symptomer<br>TG2 Middels kraftige symptomer<br>TG3 Kraftige symptomer |

# Grunn og fundament

## Ny adresse - Drenering

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Det er drenert og lagt knotteplast inn mot mur. Takvann er tenkt ledet ned i drensrør og kummer. Terrenget er arondert slik at overvann finner veien til stedlige drensrenner og kummer. | | |
| **Tiltak** | Ingen tiltak | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG0 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | 1 RS | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | 2024 |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Grunn og fundament

## Ny adresse - Grunnmur

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Målt opp mot alter fremstår grunnmuren i god stand. | | |
| **Tiltak** | Ingen | | |
| **Levetider** | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | 1 RS | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Takkonstruksjoner

## Ny adresse - Taktekke

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Taktekkingen er utført i asfaltbelegg og fremstår i god stand. Vaktmester bør foretar årlige inspeksjonsrunder av takpappen. | | |
| **Tiltak** | Ingen utover årlig tilsyn. | | |
| **Levetider** | Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 373 kvm | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | ? | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Takkonstruksjoner

## Ny adresse - Luftehatter

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Takhattene er i god stand. Byttes ut smtidig med asfalttaktekkingen. | | |
| **Tiltak** | Ingen tiltak. | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 8 | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | ? | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Takkonstruksjoner

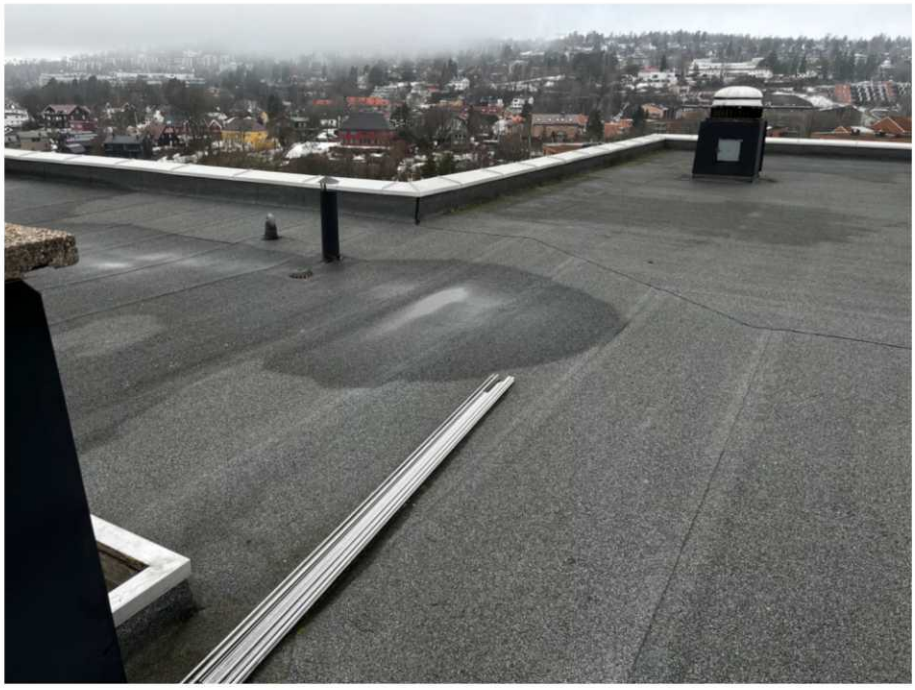
## Ny adresse - Overlys/takluker/takvindu

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Takluke for inspeksjon av tak. Takluken er ok i forhold til alder. Bør vurdere tlstand neste gang taktekkingen skiftes ut. | | |
| **Tiltak** | Ingen tiiltak. | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Takkonstruksjoner

## Ny adresse - Taksluk

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Med bakrunn i sikkerhet er ikke slukene sjekket ut inngående. Behov for sikkerhetsline for tilsyn. Vaktmester bekreftet at slukene fungerer iht funksjonskravene | | |
| **Tiltak** | Sjekke ut om sameiet har rutinger for sjekk av sluk 2 ganger i året. Ved utskigting av asfalttakbelegg bør slukene gjennomgå en nærmere undersøkelse. | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av utvendig taksluk er 25 - 75 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TGiU | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 4 | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/10 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Trapper og balkonger

## Ny adresse - Balkonger

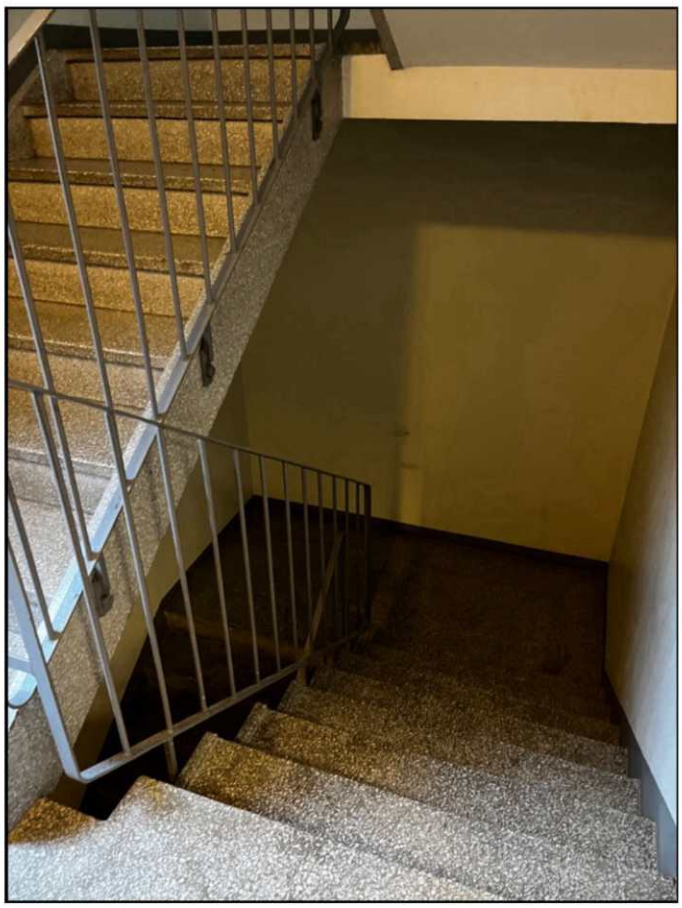
| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | PS? Balkonger fungerer også som rømningsvei. Balkongene er fra byggeåret (1960) og til tross for dette fremstår de å være i god stand. | | |
| **Tiltak** | Få på plass rutiner for årlig kontroll av rømningsvei.<br>Innglassing av balkonger er ikke lovlig. Bør vurdere om eksisterende innklassinger skal fjernes.<br>Eventuelle utbedringer bør vurderes utført samtidig med maling av fasader. | | |
| **Levetider** | Normal tid før maling av balkonger i betong, malt er 5 - 9 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | 36 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Trapper og balkonger

## Ny adresse - Trapper innvendig

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Invendig trapp er også en rømningstrapp. I forhold til alder fremstår trappen i god stand. | | |
| **Tiltak** | Ingen. | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av trapper i betong, med gulvbelegg er 15 - 25 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Trapper og balkonger

## Ny adresse - Trapper utvendig

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Trappen fremstår som slitt og ikke rengjort eller vedlikeholdt. | | |
| **Tiltak** | Rengøring og vurdere eventuell vedlikehold. | | |
| **Levetider** | Normal tid før reparasjon av betong er 15 - 40 år | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG2 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Branndører til trappehuset

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Branndørene er iht. kravene som forelå ved byggingen av boligblokken. | | |
| **Tiltak** | Ingen | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | 12 | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1961 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

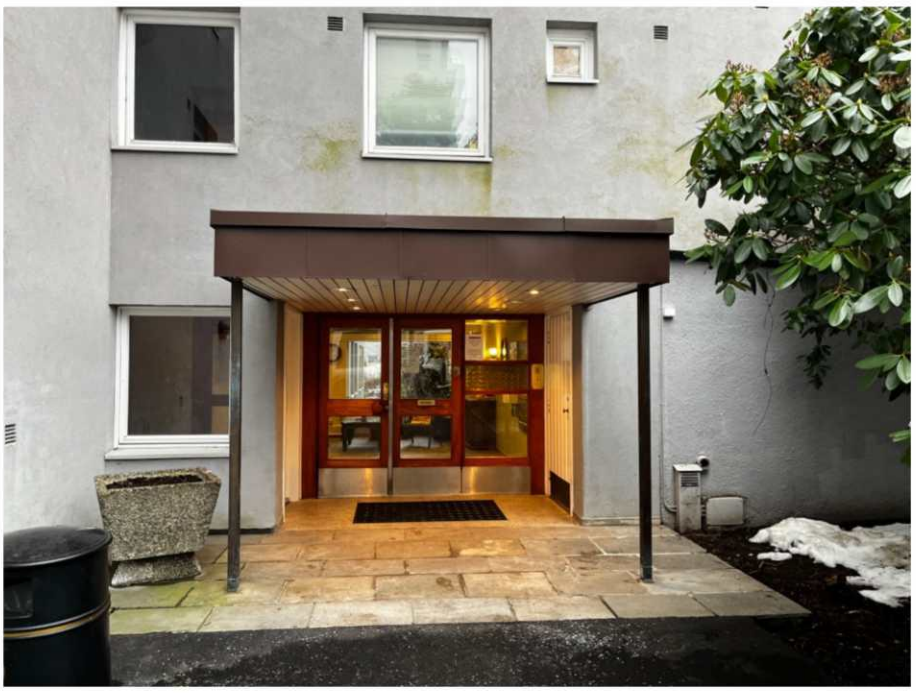
## Ny adresse - Hoveddør

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Yttervegger

## Ny adresse - Hoveddør

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Døren er fra byggeåret og er i god stand. Holder ikke dagens krav til U-verdi | | |
| **Tiltak** | Ingen tiltak. | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG2 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Dører på loftet

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | ? | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Oppgangsdører

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | 40 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Yttervegger

## Ny adresse - Utvendige dører

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Døren fremstår som godt vedlikehold, og er i god stand i forhold til alder. | | |
| **Tiltak** | Ingen | | |
| **Levetider** | Normal tid før overflatebehandling av ytterdører er 2 - 6 år | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 2 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/10 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | ? | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Kjellerdører

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Kjellerdørene er i alle typer utførelse, kvalitet og tilstand. Noen av døerene har skader med bakgrunn i tidligere innbrudd. | | |
| **Tiltak** | Vurdere tilstanden til de enkelte dørene og vurdere behov utbedringer | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG2 | **Kostnad inkl. mva** | 100000 |
| **Mengde, Enhet** | ca 17 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | 2025/01 |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Vinduer og balkongdører

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Vindu- og balkondører er i varierende stand. I følge styreleder ble vindu- og balkkondører byttet i 1996. Vinduer i trappehus byttet i 2004. Store vinduer på balkong og i fellesarela er fra byggeåret 1960. Vinduer og balkokngdører ble malt utvendig i 2020. | | |
| **Tiltak** | Utskifting av vindu- og balkondører. Vinduer eldere enn 20 år bør vurderes utskiftet med bakgrunn av energiforbruk. | | |
| **Levetider** | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG2 | **Kostnad inkl. mva** | 6000000 |
| **Mengde, Enhet** | 364 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | 2028/01 |
| **Produksjonsår** | 1996 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Yttervegger

## Ny adresse - Utvendig kledning og overflate

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Etterisolert pussed fasasde. Fremstår i god stand. Bærer breg av behov for fasadevask. Erfaringen er at det bør vurderes vasadevask sammen med maling av fasade. | | |
| **Tiltak** | Maling av fasader. | | |
| **Levetider** | Normal tid før overflatebehandling av pussede flater er 4 - 18 år | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG2 | **Kostnad inkl. mva** | 2000000 |
| **Mengde, Enhet** | 3400 kvm | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | 2029/05 |
| **Produksjonsår** | ? | **Sist vedlikeholdt** | ? |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Universell utforming (NS 11001-2 boliger)

## Ny adresse - Heiser

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | I forhold til alder er heisen i god stand | | |
| **Tiltak** | Ingen | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 stk | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/20 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | Løpende vedlikehold |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Terrengforhold

## Ny adresse - Lekeplasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TGiU | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/10 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

# Terrengforhold

## Ny adresse - Uteanlegg generelt

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | Uteareal med asfalt på inngang/parkering side og gressplen på uteområde. Asfaltering er utført i forskjellige intervaler og fremstår som ok. Uteanlegg er generelt ellers i grei stand. | | |
| **Tiltak** | Rengjøring av utvendig trapp vurdere å legge dette til vaktmester. | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 1 RS | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | Løpende vedlikehold |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Terrengforhold

## Ny adresse - Veier og plasser

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TGiU | **Kostnad inkl. mva** | |
| **Mengde, Enhet** | | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/02/10 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |

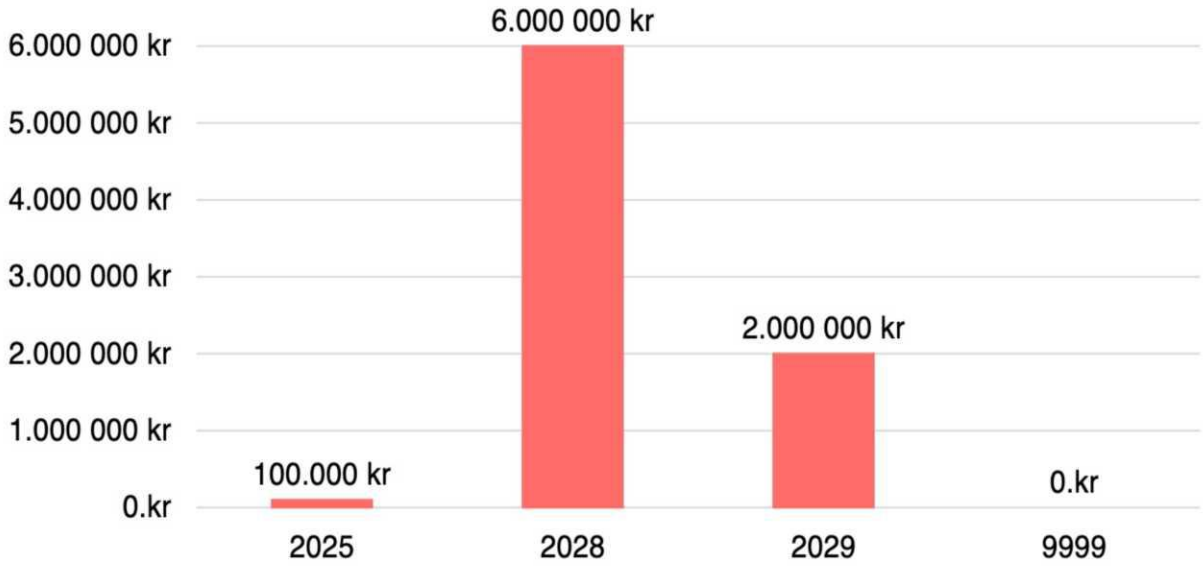
# Piper, plassbygde ildsteder m.v.

## Ny adresse - Piper

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Tilstandsbeskrivelse** | | | |
| **Tiltak** | | | |
| **Levetider** | | | |
| **Adresse** | Ny adresse | | |
| **Tilstandsgrad** | TG1 | **Kostnad inkl. mva** | 0 |
| **Mengde, Enhet** | 6 | **Dimensjoner** | |
| **Opprettet** | 2025/01/16 | **Frist** | |
| **Produksjonsår** | 1960 | **Sist vedlikeholdt** | |
| **Ferdigstilt** | Ikke ferdigstilt | | |



# Kostnadsoversikt




| Vedlikeholds-/budsjettkostnader | |
|---|---|
| **Ny adresse** | **8.100.000 kr** |
| **Totalt** | **8.100.000 kr** |

RÆDER BING

Hestehagen Boligsameie
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Vår ref.: 139323 Deres ref.: Oslo, 10.06.2025
Saksansvarlig partner: advokat (H) Per P. Hodneland

**HOFF SAMEIE - HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE. INDEKSREGULERING AV FESTEAVGIFT**

Vi viser til vårt brev av 20.12.2022, som var forrige gangs indeksregulering av festeavgiften for Gullkroken 7.

Festekontrakten har bestemmelse om regulering av festeavgiften "i forhold til leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse" (i dag= Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks) hver gang indeksen "er steget eller sunket med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse." Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering". Sitatene er fra festekontraktenes § 3.

Festeavgiften ble siste gang forhøyet med virkning fra 01.01.2023, og da på basis av indeksen pr 15.11.2022 som viste et indekstall på 125,8. Maiindeksen pr 15.05.2025, som kom i dag, viste et indekstall på 137,5. Reguleringen med virkning fra festeavgiften for 2. halvår 2025 skal da skje med indeksendringen fra 125,8 til 137,5 = 9,3%.

Festeavgiften pr. år for Hestehagen Boligsameie fra 01.07.2025 blir da:

**Hestehagen (Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241):**

Festeavgift fra 2022 utgjorde NOK 159.658 pr år. Ny årlig festeavgift blir NOK 174.506.

Hver halvårstermin utgjør halvparten, NOK 87253. Faktura for festeavgiften vil bli tilsendt, men det minnes om at bortfester etter festekontrakten ikke har noen forpliktelse til å sende faktura.

Ny festeavgift kreves regulert og betalt fra 01.07.2025 med det beløp som fremgår av dette brev.

Med vennlig hilsen
Ræder Bing advokatfirma AS

Per P. Hodneland
pph@raederbing.no

# VEDTEKTER FOR
# HESTEHAGEN BOLIGSAMEIE
# Org nr 979 420 714

*Vedtatt 2. april 1985, sist endret 24. april 2025.*

## 1. Navn

Sameiets navn er Hestehagen boligsameie, som er et boligsameie i henhold til gjeldende lov om eierseksjoner.

## 2. Eiendom

Formålet er drift av det boligbygg med eierseksjoner og fellesanlegg som er oppført i Gullkroken 7, gnr. 31, bnr. 241 i Oslo. Tomten er festet av eierne av Hoff gard. Sammen med festere av Gullkroken 5 (gnr. 31, bnr. 245) og Gullkroken 9 (gnr. 31, bnr. 242) har Hestehagen boligsameie festet gnr. 31, bnr. 243 og 244.

## 3. Rettslig råderett

Sameiet skal ikke ha et eget økonomisk formål, men utelukkende være et redskap for seksjonseierne for å frita disse for funksjoner utenfor leiligheten med tilliggende ytre rom og fellesanlegg.

Den enkelte seksjonseier skal ha eksklusiv bruksrett til leiligheten med tilhørende boder. Seksjonseierne har sameieandel i fellesanlegg og festetomt.

Leiligheten med tilliggende seksjonseierandel skal fritt kunne disponeres ved bortleie, salg eller på annen måte, etter er den til enhver tid gjeldende lovgivning og med hensyn til alles interesser i forsvarlig vedlikehold og gode naboforhold.

Seksjonseierne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid gjelder i Gullkroken 7. Disse gjelder også i et hvert utleieforhold, og det er seksjoneiernes plikt å gjøre leietakeren kjent med dem. Enhver seksjonseier vil stå ansvarlig for sameiet dersom leietakere ikke er gjort kjent med husordensreglene og det skjer brudd på disse.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i mindre enn 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseierene plikter uten unødig opphold å melde ifra til styret ved forretningsføreren ved salg og bortleie.

Årsmøtet har bestemt at det skal betales innflyttingsgebyr ved innflytting ved fremleie og salg.

Eierskiftegebyr ved omsetning av seksjoner, herunder forretningsførers arbeid skal dekkes av kjøper/selger.

## 4. Styret

Styret skal bestå av 4-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer valgt av seksjonseierne på årsmøtet, for en rullerende periode fra 2 til 4 år. Styremedlemmer velges for en minimumsperiode på 2 år. Det skal være to styremedlemmer som står på gjenvalg for å sikre kontinuitet. Når det mangler kandidater til styret skal det dekkes opp ved å hente inn profesjonell styrebistand.

Årsmøtet velger styreleder.

Det er fortrinnsvis seksjonseiere, eller andre fysiske personer bosatt i sameiet som kan være medlemmer i styret.

## 5. Styrets kompetanse

Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelsen av sameiet.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt forretningsfører

Styret skal føre tilsyn med at sameiets formål fremmes i samsvar med vedtektene, dets egen beslutninger om retningslinjene for forvaltningen, den til enhver tid gjeldende lovgivning, eventuelle krav eller pålegg fra de offentlige myndigheter og årsmøtets vedtak.

Styret legger hvert år fram for årsmøtet en vedlikeholdsplan for det kommende år som behandles i årsmøte.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret må på forhånd forelegge andre saker av stor viktighet for et ekstraordinært seksjonseiermøte, herunder spørsmål om utførelse av arbeider som medfører større og ikke planlagte og uforutsette utgifter.

To styremedlemmer sammen innehar sameiets signatur.

## 6. Forretningsfører

Styret ansetter en forretningsfører som kan meddeles fullmakt til å representere styret utad.

Forvaltningen av sameiets daglige anliggender kan overlates til forretningsføreren, dog slik at disposisjoner av større viktighet skal forelegges for, og godkjennes av styret på forhånd.

Forretningsføreren skal holde styret løpende orientert om de oppgaver han er satt til å forvalte.

Styret har, samlet eller ved utvalg, rett til å gjennomgå de av sameiets dokumenter som befinner seg hos forretningsføreren.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

Senest innen utgangen av mars måned hvert år skal forretningsføreren forelegge styret utkast til regnskap og beretning over alt vesentlig som har foregått i det forløpne kalenderår.

All hans korrespondanse og dokumenter vedrørende sameiet skal være tilgjengelig for styret.

## 7. Innkalling til årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller seksjonseieren til årsmøte hvert år, senest innen utgangen av juni måned med minst 8 dagers varsel, og høyst 20 dagers varsel til de saker som fremgår av punkt 8.

Ekstraordinært årsmøte kan av styret innkalles med minst 3 og høyst 20 dagers varsel til behandling av bestemte saker. Styret eller minst 1/10 av seksjonseierne (4 beboere) kan kreve at det innkalles til slikt møte.

Innkallelsen skjer skriftlig.

Styret og forretningsføreren har plikt til å være til stede på årsmøtet, med mindre det foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og uttale seg.

## 8. Saksbehandling i årsmøtet

I årsmøtet har alle seksjonseiere stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseierne har rett til å møte ved en fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Årsmøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet og budsjettet kommende år.
3. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.
4. Velge styre (og eventuelt varamedlem), og deretter styreleder etter at det nyvalgte.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen av møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikkje er til stede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseierne.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes under årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til:

1. Vedtak av styrets årlig fremsatt vedlikeholdsplan – herunder nyanskaffelse, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.
2. Vedtak om fastsetting av vedtekter eller endring av disse.
3. Vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av en enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte seksjonseier.
4. Vedta om at den enkelte seksjonseier i rimelig utstrekning må gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet.
5. Vedtak om kjøp av seksjon og leie av seksjon må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant seksjonseierne.

Årsmøtet kan foreslå for styret, men ikke beslutte å oppnevne utvalg eller arbeidsgrupper eller andre organer enn styret for enkelte eller flere saksområder.

## 9. Fellesutgifter

Sameiets fellesutgifter, så som skatter og avgifter, forsikringspremie, gårdslys, utvendig vedlikehold, innvendig vedlikehold av fellesrom, hagearbeider, vaktmester, forretningsfører med videre, fratrukket eventuelle inntekter, skal fordeles på de enkelte seksjoner iht. seksjonens areal. Utgifter til oppvarming og varmtvann fordeles iht. årsmøtets beslutning.

Styret fastsetter et a konto beløp som skal gå til dekning av andelen av fellesutgiftene, og som skal

innbetales forskuddsvis pr. måned eller kvartal til forretningsføreren ved sameiets bankforbindelse.

Beløpet disponeres av forretningsføreren iht. punkt 6 ovenfor. Seksjonseiere kan av styret pålegges 1,5% morarente pr. påbegynt måned ved forsinket betaling av fellesutgifter.

Forretningsførerens godtgjørelse fastsettes i budsjettet hvert år.

## 10. Revisor

Regnskapet skal revideres av revisor valgt av årsmøtet. Revisor plikter å gi beretning om sameiets regnskap, drift og stilling til styret innen 31.3 hvert år under betingelse av at styret har avgitt sin beretning med regnskap.

## 11. Sikkerhetsstillelse

Til sikkerhet for fellesutgiftene til boligsameiet er påheftet hver seksjon en panteheftelse på kr 10 000, - som til enhver tid skal ha prioritet innenfor 80% av verditakst avgitt av godkjent takstmann.

## 12. Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommene med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen iht. lov om eierseksjoner.

## 13. Vedlikeholdsplikt og omkostninger

Den enkelte seksjonseier sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører til leiligheten, når skaden ikke skyldes mangel ved bygningen eller felles ledninger eller anlegg.

Til indre vedlikehold regnes all fornyelse av tapet og maling innenfor dører og vinduer, samt innvendig vedlikehold av dører og vinduer (karmer m.m.) og ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, samt vannkraner, reparasjon av "synlig rørledning", ventiler, koblinger og radiatorer til oppvarming.

Til indre vedlikehold regnes også alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås. Likeså plikter den enkelte seksjonseier å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp. Det er påkrevet med vannstopper ved nyinstallasjon i rom uten sluk.

Ved våtromsrehabilitering plikter seksjonseier å informere styret i forkant og deretter foreta en befaring for seksjonseiers regning i forkant av arbeidene med sameiets rørlegger for å kartlegge inngrepets konsekvenser for sameiets felles rørsystem.

Eventuelle kostnader som følge av manglende befaring med sameiets rørlegger vil kunne belastes ansvarlig seksjonseier.

Seksjonseier kan bli holdt personlig ansvarlig og måtte betale sameiets egenandel, dersom sameiets forsikring benyttes.

Seksjonseier plikter i sin helhet å sette seg inn i og følge sameiets kjøreregler for oppussing/rehabilitering.

FESTEKONTRAKT. Stempelmrk. Kr. [illegible]
Kassert den [illegible]

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra. 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 241 (Gullkroken 7) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4365 m$^2$. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 244, som har et areal på 4725 m$^2$, samt parsellen g.nr. 31, b.nr. 245, som har et areal på 3146 m$^2$, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 245 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil - skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 50 år regnet fra nærværende kontrakts undertegnelse. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 50 år. Derefter anses festet fornyet for perioder a 20 år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne

forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er usikkerhet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. $m^2$ som [illegible] betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag forutsatt at garasjetomten blir bebygd ialt kr. 10.[illegible],- pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i krones realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst 1o poeng siden forrige fastsettelse. Er eksem-

side 2 av ialt 7 sider

BYSKRIVEREMBETET

pelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : 1o = 1oo : x$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = \underline{6,66\%}$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner/en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuranssesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av låntakten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret

side 3 av ialt 7 sider

BYSKRIVEREMBETET OSLO

efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn. 7.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og til - innytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende. 7.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avstås gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slaktori, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre bptikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1). 1.

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for beboerne i de projekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og eiye av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede 8.

side 4 av ialt 7 sider

OSLO SKRIVEREMS

grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre ytterligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieberne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette særskilt kontrakt mellem leieberne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for stedet gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tem

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force ma[illegible] står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt

OSLO BYSKRIVEREMBETE

Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt 11.
tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinsti-
tutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med
de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er
gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og
den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere fes-
teren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning
for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som
ellers bevislig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 11.
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasade-
tegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken på-
begynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen
1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta
standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 13.
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prio-
ritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 for-
an). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet
rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal
dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester.
Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med min-
dre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis 10.
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale
skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å
holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret
eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter
denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bort-
festede grunn og søke deling gjennem fremleie av grunn og byg-

side 6 av ialt 7 sider

BYSKRIVEREMBETET OSLO

nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrak og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skyldd eling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for se som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Camilla Rostad (s) Inger Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s) iflg. fullmakt

Mariken Arebo. (s) Göran Selp (s)

Ingeniør JON BECH
Entreprenørfirma

Ø.R. Bauer (s) Jon Bech (s)

Som hjemmelshavere samtykker vi i tinglesningen

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Likelydende bekreftes: Bjørn Bryn, c.r.salær.

OSLO BYSKRIVEREMBETET

side 7
av ialt 7 sider

# L e i e k o n t r a k t

Mellom A/S Parnassen Boligselskap, A/S Hestehagen Boligselskap og A/S Hoffbo Boligselskap på den ene side og A/S Gullkroken Garager på den annen side er inngått sådan leiekontrakt:

A/S Gullkroken Garager leier av de tre boligselskaper gnr. 31, bnr. 241 i V.Aker. På arealet tillater oppført garasjebygninger med ca. 900 m2 gulvflate. Nærværende kontrakt gjelder så lenge festekontraktene av 31/5-58 og 9/6-58 på gnr. 31,bnr. 241,242, og 245 löper. Ved utlöpet av leietiden gjelder bestemmelsene i festekontraktenes punkt 2. A/S Gullkroken Garager har rett til å pantsette garasjebygningene og leieretten efter nærværende kontrakt.

De ovennevnte 3 boligselskaper skal ha rett til å utnytte tomten på enhver måte som ikke medfører gene eller ulempe for garasjeanlegget. De skal således eksempelvis kunne benytte grunnen over garasjenes tak, såfremt dette tak ligger under jorden.- Det henvises til punkt 9 i den tidligere festekontrakt med grunneierne for gnr. 31, bnr. 245 av 31/5-1958, for gnr. 31,bnr. 241 av 9/6-1958 og for gnr. 31, bnr. 242 av 9/8-1958.

Som leie for retten efter nærværende leiekontrakt betaler A/S Gullkroken Garager en årlig avgift stor kr. 2,50 pr. m2 for de beregnede 900 m2, med forbehold om indeksregulering som i punkt 3 i de forannevnte festekontrakter nevnt.

På nærværende leiekontrakt hviler forövrig de forpliktelser vis a vis grunneierne som fremgår av de ovennevnte festekontrakter av 31/5-1958, 9/6-1958 og 9/8-1958 på henholdsvis gnr. 31, bnr. 245, bnr. 241 og bnr. 243, og som er anfört i disse festekontrakters punkt 4, punkt 5, punkt 6, punkt 7, punkt 15, og punkt 16.

Garasjeanlegget plikter å betale den andel av skatter og avgifter som faller på selve garasjebygningene.

Aksjonærene i A/S Parnassen Boligselskap, A/S Hoffbo Boligselskap og A/S Hestehagen Boligselskap skal ha fortrinnsrett ved utleie av garasjer i A/S Gullkroken Garager.

Oslo, den 10. desember 1959

A/S Gullkroken Garager
Inger Hoff
Frances Guillemaud
Mariken Arebö
Göran Seip

A/S Parnassen Boligselskap
Ö.R. Bauer

A/S Hestehagen Boligselskap
Ö.R. Bauer

For Hoffbo
Boligselskap A/S
V. Nilsen
Hans Riddervold

Riktig avskrift
[illegible] h.r. advokat.

Bull & Co
Advokatfirma AS

Bull & Co Advokatfirma AS
Observatoriegata 1B
Postboks 2583 Solli
NO-0203 Oslo
Telefon: + 47 23 01 01 01
Telefaks: +47 23 01 01 11
www.bullco.no
NO 981 459 326 MVA
Medlem av Den Norske Advokatforening

Hodneland & Co. DA
Postboks 775 Sentrum
0106 OSLO

Att: Per P. Hodneland

Oslo, den 14. august 2007

**Ansvarlig advokat:**
Knut Bachke

**FESTEKONTRAKTENE FOR GULLKROKEN 5, 7 OG 9 - MEDDELELSE OM FORLENGELSE FOR YTTERLIGERE 50 ÅR**

Jeg viser til mitt brev 13. februar 2007 - sendt rekommandert.

Oppfølgningsmessig kan jeg opplyse at de tre boligsameiene hadde til behandling på sine årsmøter spørsmålet om eventuell fremsettelse av krav om innløsning av festetomtene. Saken fikk ikke tilslutning, og ingen av boligsameiene vil derfor fremme krav om innløsning etter 50 års festetid. Saken kan selvfølgelig bli aktuell på nytt i tilknytning til kommende muligheter som lovgivning/rettspraksis vil tillate.

Nærværende er ment til orientering, samt oppfølgende bekreftelse om at boligsameiene benytter seg av sin kontraktsbestemte rett til å forlenge festekontraktene i ytterligere 50 år.

Etter dette foreligger det ingen situasjon hvor eventuell varsel om begjæring om innløsning skulle medføre at retten til forlengelse ikke samtidig kan påberopes.

For ordens skyld ber jeg om bekreftelse for at meddelelsen om forlengelse av festekontraktene er mottatt.

Med vennlig hilsen
Bull & Co Advokatfirma AS

Knut Bachke
Advokat
E-post: kba@bullco.no
Direkte tlf: 23 01 01 50

Kopi: Styrelederne i G5, 7 og 9

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/7551/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 11:32


3 JUL 1958 2551

FESTEKONTRAKT. Stempelmrk. Kr. 4650,-
Kassert den 3/7 58

Mellom undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra. 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 241 (Gullkroken 7) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4365 $m^2$. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 244, som har et areal på 4725 $m^2$, samt parsellen g.nr. 31, b.nr. 245, som har et areal på 3846 $m^2$, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 245 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil - skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 5o år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 5o år. Derefter ansees festet fornyet for perioder a 2o år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne

forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. $m^2$ som betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag ~~forutsatt at garasjetomten blir 3oom²~~ ialt kr. 18.o55,- pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958. 3.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst lo poeng siden forrige fastsettelse. Er eksem-

pelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : 1o = 1oo : x$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = 6,66\%$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner/en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret

efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn. 6.

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og til - knytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende. 7.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avståes gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1). 8.

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede 9.

grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieboerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette serskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo.

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt 13.
tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere festeren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 14.
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbegynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen 1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 15.
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prioritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 foran). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester. Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med mindre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis 16.
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og byg-

nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Camilla Rostad (s) Inger Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s) iflg. fullmakt

Mariken Arebø. (s) Gøran Seip (s)

Ingeniør JON BECH
Entreprenørfirma
Ø.R. Bauer (s) Jon Bech (s)

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglesningen

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Riktig avskrift bekreftes: Bjørn Eggen, o.r.sakf.

Stempelmrk. Kr. 7200
Kassert den 25/6 58
25 JUN 1958
7110

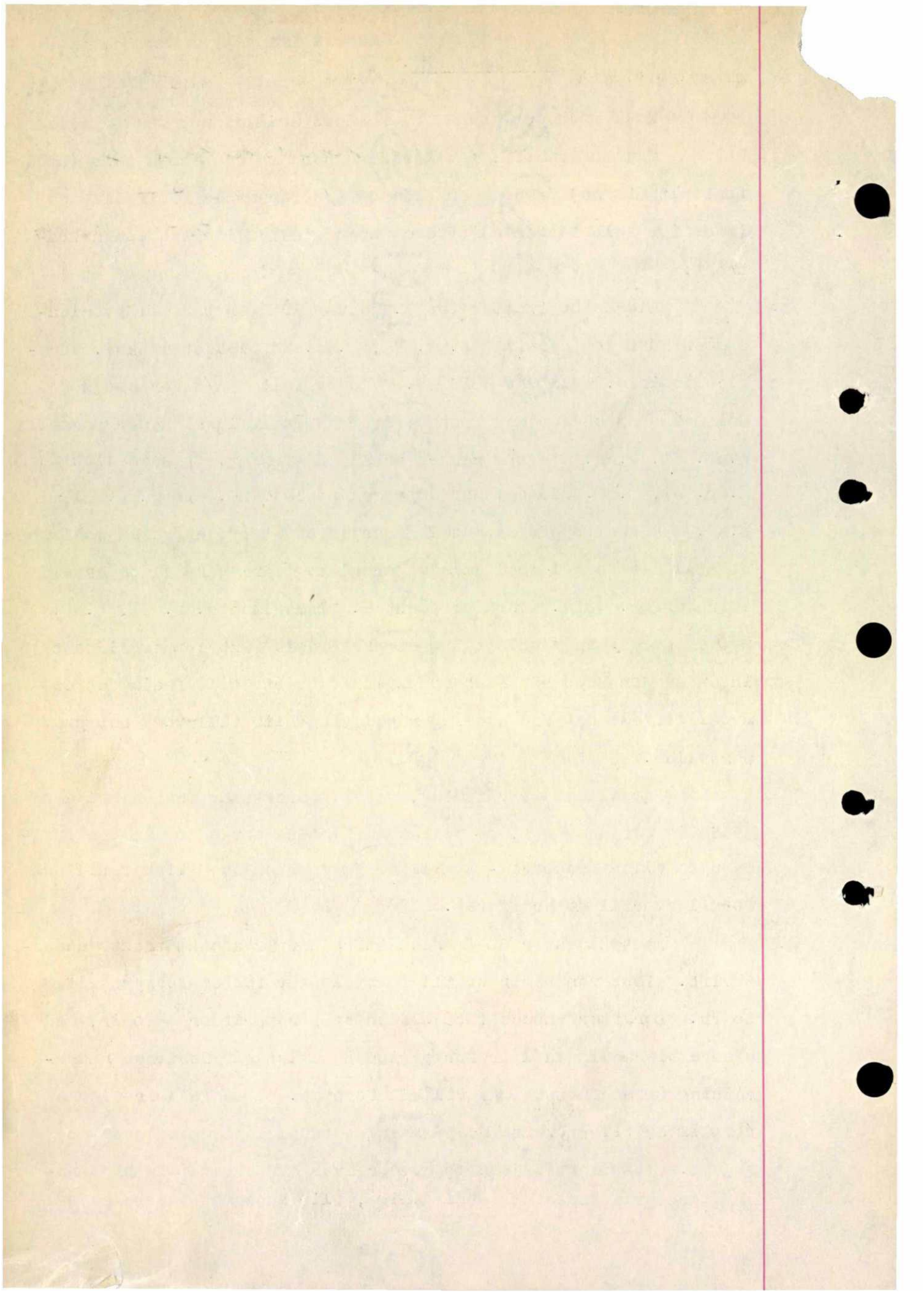
FESTEKONTRAKT.

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Gøran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og A/S Parnassen Boligselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 245 i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 3826 $m^2$. Videre fester A/S Parnassen Boligselskap sammen med 2 andre startendes boligselskaper parsellen g.nr. 31, b.nr. 244 som har et areal på 4725 $m^2$, og parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 som har et areal på 3846 $m^2$. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feilskjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 50 år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 50 år. Derefter ansees festet fornyet for perioder a 20 år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/7110/105
Attesteringstidspunkt 2026-08-11 11:32




en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

3. I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. $m^2$ som betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag forutsatt at garasjetomten blir 8oo $m^2$ ialt kr. 16.7o7,5o pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst lo poeng siden forrige fastsettelse. Er eksempelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : lo = loo : X$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} = 6,66\%$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eieren forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eieren har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eieren 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eieren.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eieren for sitt vedkommende inn-

rømmer fritagelse herfor.

6. Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn.

7. Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende.

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avståes gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

8. Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 244 (jfr. punkt 1).

9. Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal

oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leieboerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette serskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo.

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

13. Festeren må senest 15. mai 1958 godtgjøre at det er gitt tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eieren og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere festeren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

14. Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadetegningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbegynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen 1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta standpunkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

15. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prioritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 foran). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet rettssubjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester. Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med mindre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

16. Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rette tid, hvis han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og bygninger. Likeledes kan eieren i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten

til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en reprensentant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne reprensentant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 31. mai 1958.

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Gøran Seip (s) Inger Hoff Mariken Arebø (s)
Ernst Hodneland (s) iflg. fullmakt

A/S PARNASSEN BOLIGSELSKAP

Ø.R. Bauer (s) Jon Bech (s) Helge T. Kittilsen (s)

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglesningen.

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Til vitterlighet: Ernst Hodneland, h.r.advokat.(s)

3 JUL 1958 7552

Stempelmrk. Kr 440
Kassert den 3-7.58 Oslo skjøtr.

FESTEKONTRAKT.

Mellem undertegnede fru Frances Guillemaud, fru Camilla Rostad, fru Inger Hoff, fru Mariken Arebø og fru Göran Seip (nedenfor kalt eierne) på den ene side og entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av et stiftendes aksjeselskap (nedenfor kalt festeren) på den annen side er inngått sådan kontrakt:

1. Eierne bortfester fra 1. januar 1958 en parsell av eiendommen Hoff som har fått g.nr. 31, b.nr. 242 (Gullkroken 9) i Vestre Aker, Arealet er iflg. målebrev 4.168 $m^2$. Videre fester entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech på vegne av det stiftendes selskap sammen med A/S Parnassen Boligselskap og et tredje stiftendes selskap, parsellen g.nr. 31, b.nr. 243, som har et areal på 3.846 $m^2$, og parsellen g.nr. 31, b.nr. 244 som har et areal på 4.725 $m^2$, idet hver av de 3 her nevnte selskaper skal feste en ideel tredjepart av de to sistnevnte parseller. På g.nr. 31, b.nr. 244 skal oppføres endel garasjer av et privat garasjeselskap som til det formål skal leie et areal av denne parsell og betale leie herfor. Jfr. nedenfor punkt 9. Parsellen g.nr. 31, b.nr. 243 er foreløpig regulert som et parkareal. Entreprenørfirmaet ingeniør Jon Bech har forbeholdt seg å overta til feste dette areal såfremt det ved endelig regulering blir tillatt å bebygge parsellen.

Parsellene er råtomter, og er overtatt av festeren i den stand de befinner seg, og eierne har intet ansvar for mulige feil -skjulte eller åpenbare - som ikke gjør parsellene skikket til det formål hvortil de er festet.

2. Festetiden er 5o år regnet fra nærværende kontrakts underskrift. Festeren har rett til fornyelse av festet for ytterligere 5o år. Derefter ansees festet fornyet for perioder a 2o år, med mindre eierne innen 1 år før periodens utløp gir festeren underretning om at festet ikke vil bli fornyet. I så fall er eierne forpliktet til å overta de på arealet oppførte bygninger efter

skjønn. Til dette skjønn oppnevner hver av partene sin skjønnsmann, og hvis disse ikke blir enige, blir skjønnet å avgjøre av en voldgiftsrett oppnevnt overensstemmende med kap. 32 i tvistemålsloven.

Hvis festeren ikke selv ønsker å fornye festet, og heller ikke panthaveren ønsker dette, blir skjønn å avholde til verdsettelse av bygningenes verdi på samme måte som foran nevnt, men eierne er ikke forpliktet til å overta bygningene, men kan i stedet kreve grunnen ryddiggjort. Eierne kan ikke forlange tomten ryddiggjort hvis bebyggelsen har verdi utover nedrivningsverdien. Hvis det er uenighet om der er en sådan merverdi, skal dette avgjøres ved skjønn på samme måte som nevnt i foranstående avsnitt. Hvis bebyggelsen ikke har verdi utover nedrivningsverdien, er festeren ansvarlig for utgiftene til grunnens ryddiggjørelse.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2,5o pr. $m^2$ som 5. betales forskuddsvis hver 2/1 og 1/7, hver gang med en halvdel. Festeavgiften utgjør pr. idag ialt kr. 17.562,5o pr. år. Såfremt festeavgiften ikke blir betalt i rett tid, betaler festeren 6% rente av forfallen festeavgift fra forfall og inntil festeavgiften blir betalt. Festeavgiften blir å innbetale til h.r.advokat Ernst Hodneland, eller den som eierne til enhver tid bestemmer. Festeavgift blir å betale fra 1/1 1958.

For å gi eierne en garanti mot fluktuasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. leveomkostningene i følge Statistisk Sentralbyrås beregning av disse pr. desember 1956. Dog skal endring ikke kunne skje med mindre leveomkostningene efter Sentralbyråets statistikk er steget eller sunket med minst lo poeng siden forrige fastsettelse. Er eksempelvis leveomkostningene steget fra 15o til 16o, blir festeavgiften å forhøye efter sådan beregning:

$$15o : lo = loo : x$$

$$x = \frac{1ooo}{15o} - 6,66\%$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres hyppigere enn hvert annet år regnet fra siste regulering. I tiden fra 1/1 1958 til 1/7 1962 skal det dog ikke finne sted noen regulering av festeavgiften, med mindre indeksen er steget med minst 2o poeng. I såfall kan regulering straks kreves for neste avgiftstermin.

Den endrede festeavgift trer i kraft fra den kommende ½-års termin for betaling av festeavgiften, og grunnlaget for beregningen er det siste indekstall for leveomkostningene.

Eierne er forpliktet til å varsle 1. prioritetslånpanthaveren om enhver forhøyelse av festeavgiften.

Skulle leveomkostningsindeksen ikke bli ført, eller hvis det foretas offentlige inngrep i oppsetningen av indeksen, slik at den ikke gir et korrekt uttrykk for de faktiske leveomkostninger, kan eierne forlange skjønn til fastsettelse av eventuell endring i avgiftens størrelse. Hver av partene oppnevner en skjønnsmann, og justitiarius i Oslo Byrett oppnevner en oppmann som så avgjør saken sammen med partenes skjønnsmenn.

4. Eierne har for 1-års forfallen men ubetalt festeavgift med renter og omkostninger 1. prioritets pant i festeretten og i de på arealet oppførte bygninger og deres assuransesum. Dessuten har eierne 1. prioritets pant i senere, uforfallen festeavgift. For stigningen i festeavgiften p.g.a. indeksreguleringen skal eierne ha prioritet efter vanlig 1. prioritets pantelån, dog skal dette pantelån ikke uten eiernes samtykke kunne forhøyes utover 6o% av lånetaksten på bygningen ved dens fullførelse.

5. Festeren plikter å holde bebyggelsen brannforsikret efter dens fulle verdi i et forsikringsselskap som eierne til enhver tid godtar. Det må utferdiges panterklæring fra forsikringsselskapet til eierne.

Festeren plikter snarest å gjenoppføre eller istandsette brannlidte bygninger, med mindre eierne for sitt vedkommende innrømmer fritagelse herfor.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebyggede grunn i ordentlig stand. Dette gjelder også eventuelle private veier på den festede grunn. 6

Tomten har hel gjerdeplikt mot gaten og hovedbølet, halv gjerdeplikt mot andre naboer. Utgifter i anledning av og til opparbeidelse av gater (eller senere utvidelser av disse) og tilknytning til vann- og kloakkledninger er eierne uvedkommende. 7

Eierne samtykker i at gategrunnen på arealet av regulert bredde tilskjøtes kommunen. Gategrunn som ligger utenfor den gatebredde som efter bygningsloven avståes gratis, overdrar eierne direkte til kommunen mot en til eierne mottatt erstatningsbeløp svarende reduksjon i festeavgiften.

Arealet skal anvendes til oppførelse av boligbygg og må ikke benyttes til noen virksomhet som kan medføre støy, lukt eller urenslighet. På arealet må eksempelvis ikke anlegges smie, garveri, slakteri, fabrikk eller verksted, stenhuggeri. Dog kan det oppføres mindre butikkbygg til kolonial, melk etc. på g.nr. 31, b.nr. 243 (jfr. punkt 1). 8

Festeren er av reguleringsmyndighetene pålagt plikt til å skaffe et minimum av garasjeplass for leieboerne i de prosjekterte bygg. Eierne er villig til selv eller ved et eget selskap å skaffe nødvendig garasjeplass i garasjer som blir å oppføre og drive av dem på den festede tomt overensstemmende med reguleringsmyndighetenes godkjennelse av garasjeplanene, mot at festeren stiller til disposisjon det nødvendige tomteareal på den festede grunn til oppføring av garasjene. Eierne forbeholder seg retten til å oppføre yderligere garasjer på g.nr. 31, b.nr. 244 i forlengelsen av de nu planlagte garasjer. Eierne betaler i leie for denne grunn den samme kvadratmeterpris som festeren betaler i festeavgift. Retten til leie av arealet hvorpå garasjene skal oppføres skal gjelde for den samme tidsperiode som festetiden varer. Leie- 9

boerne skal ha fortrinnsrett i hele festetiden til leie av garasjeplass i den eller de garasjer som oppføres. Det blir å opprette serskilt kontrakt mellem leieboerne og eierne (eller garasjeselskapet).

Det er en forutsetning at den som driver garasjen skal drive denne forsvarlig.

Det skal være adgang for festeren til å kunne benytte grunnen over garasjenes eller garasjens tak såfremt dette taket kommer til å ligge under jorden. Hvis det på grunn av sådan benyttelse av grunnen ovenpå garasjetaket er nødvendig å foreta ekstra avstivning av garasjetaket, må festeren betale ekstrautgiftene hertil.

10. Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller måtte bli pålagt tomten og de derpå påførte bygninger.

11. Tomten bortfestes fri for pengeheftelser, men med de heftelser som panteregisteret ellers utviser, og som festeren er bekjent med. Festeren er likeledes bekjent med de for strøket gjeldende reguleringsbestemmelser og byggevedtekter.

12. Tomtens bebyggelse skal påbegynnes snarest og senest innen 18 måneder efter at offentlig byggetillatelse foreligger og derefter skal byggearbeidet fortsettes og fullføres i rimelig tempo.

Hvis det ikke foreligger offentlig byggetillatelse eller hvis bygget ikke er fullført innen 6 år fra nærværende kontrakts underskrift og dette ikke skyldes force majeure, står det eierne fritt for å annullere nærværende kontrakt.

13. Festeren må senest 15. okt. 1958 godtgjøre at det er gitt tilsagn om byggelån fra et av eierne godtatt finansieringsinstitutt til å oppføre og fullføre bebyggelsen overensstemmende med de av eierne og bygningsmyndighetene godkjente planer.

Hvis festeren ikke har kunnet godtgjøre at byggelån er gitt som foran anført, kan eierne kreve festekontrakten hevet, og den festeavgift som til da er betalt, blir ikke å refundere fest-

eren. Ved siden herav forbeholder eierne seg å kreve erstatning for mulig skade som måtte være påført eiendommen, eller tap som ellers beviselig måtte være oppstått for eierne.

Bebyggelsen må skje efter tegninger utført av en fullt 14
utdannet arkitekt. Såvel situasjonsplan som bygge- og fasadeteg-
ningene samt fargen på fasadene skal før arbeidet i marken påbe-
gynnes, forelegges og godkjennes av eierne. Disse plikter innen
1 måned efter at fullstendige tegninger er forelagt dem, å ta stand-
punkt til om tegningene og fargene skal godkjennes eller ikke.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med 15
de bygninger som oppføres på tomten. Disse pantelån skal ha prio-
ritet efter eiernes krav i h.t. festekontrakten (jfr. punkt 4 for-
an). Såfremt den festede eiendom skal overføres til et annet retts-
subjekt enn den med hvem festekontrakten nu inngåes, skal dette
på forhånd forelegges eierne som må godkjenne den nye fester.
Eierne skal dog ikke kunne protestere mot den nye fester, med min-
dre han, eller vedkommende selskap, påviselig ikke er bona fide.

Hvis festeren ikke betaler festeavgiften i rett tid, hvis
han i lengre tid enn 3 måneder fra forfall unnlater å betale skatter
eller andre prioriterte utredelser, hvis han unnlater å holde
bygningene ordentlig vedlike eller tilstrekkelig forsikret eller
hvis han i øvrige unnlater å oppfylle sine plikter efter denne
kontrakt, er eierne berettiget til straks å tiltre den bortfestede
grunn og søke dekning gjennem fremleie av grunn og bygninger. Like-
ledes kan eierne i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet
til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til for-
kynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som
retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 fra-
falles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før
eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran

ninger. Likeledes kan eierne i disse tilfeller uten lovmål og dom sette pantet til tvangsauksjon, i hvilket tilfelle retten til frist og til forkynnelse av påkrav efter tvangsfullbyrdelseslovens § 109 såvel som retten til utsettelse med auksjonen efter samme lovs § 111 frafalles. Eierne skal dog varsle 1. prioritetslånpanthaveren før eventuell tvangsinndrivelse.

Festeren utreder alle ved tvangsforfølgning som foran nevnt forbundne utgifter.

Likeså betaler festeren alle omkostninger som er forbundet med at eierne lar møte ved auksjon over pantet rekvirert av bedre prioritert fordringshaver.

17. Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som målebrev, skylddeling, stempelpapir og tinglysning. Likeledes betaler festeren eiernes salgskommisjonær h.r.advokat Ernst Hodnelands salær.

18. Eierne skal til enhver tid utpeke en representant for seg som er bosatt i Norge, og til hvem han kan henvende seg i anledning festekontrakten. Denne representant er for tiden gårdbruker Bernhard Rostad, Hoff gård, Skøyen.

Oslo, den 9. juni 1958.

Camilla Rostad (s) Inger Hoff Frances Guillemaud (s)
Ernst Hodneland (s)iflg. fullmakt

Mariken Arebø (s) Gøran Seip (s)

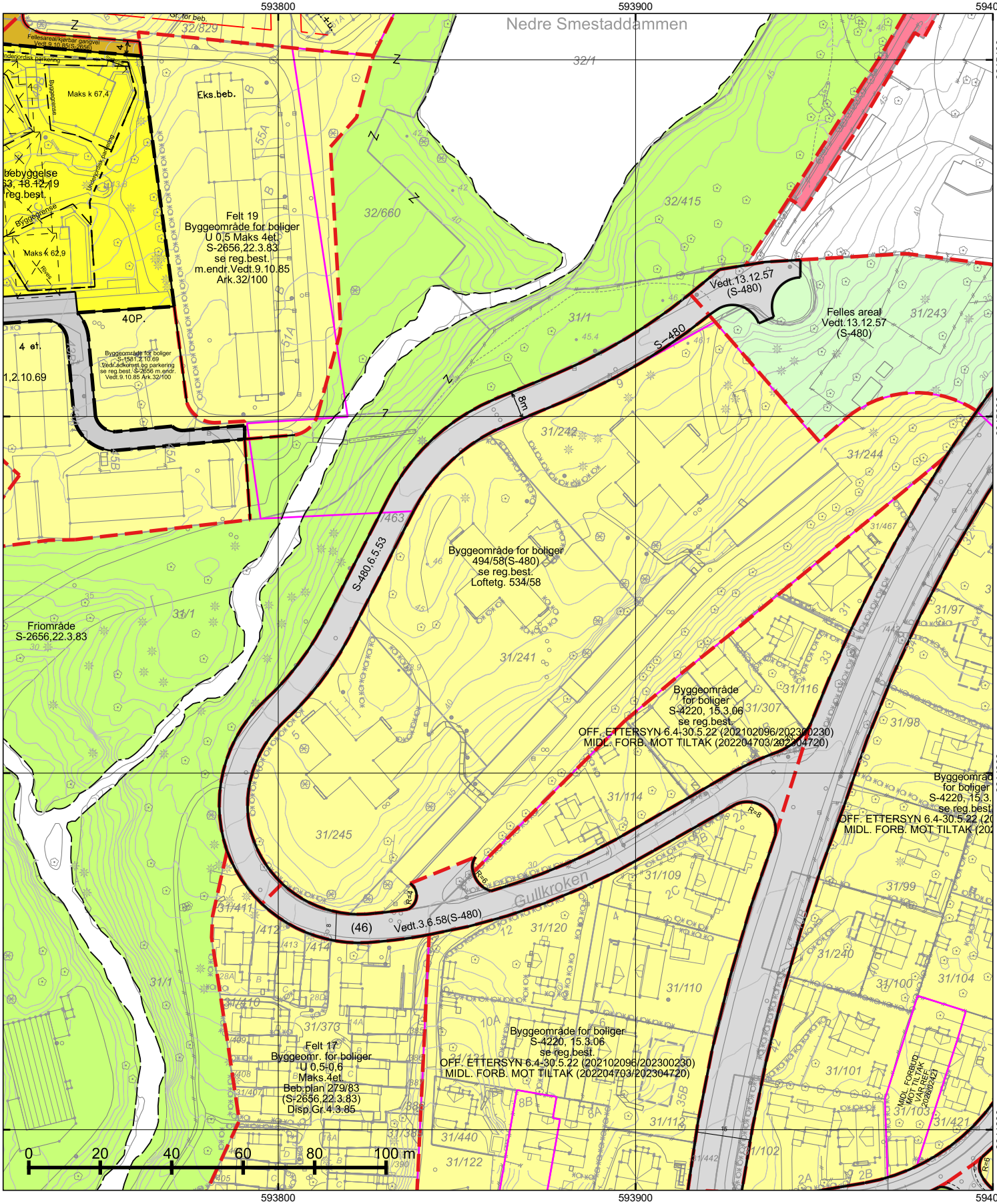
Ingeniør JON BECH
Entreprenørfirma

Ø.R. Bauer (s) Jon Bech (s)

Som hjemmelsinnehavere samtykker vi i tinglesningen

Camilla Rostad (s) Frances Guillemaud (s)

Riktig avskrift bekreftes: Bjørn Eggen, o.f. sakf.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

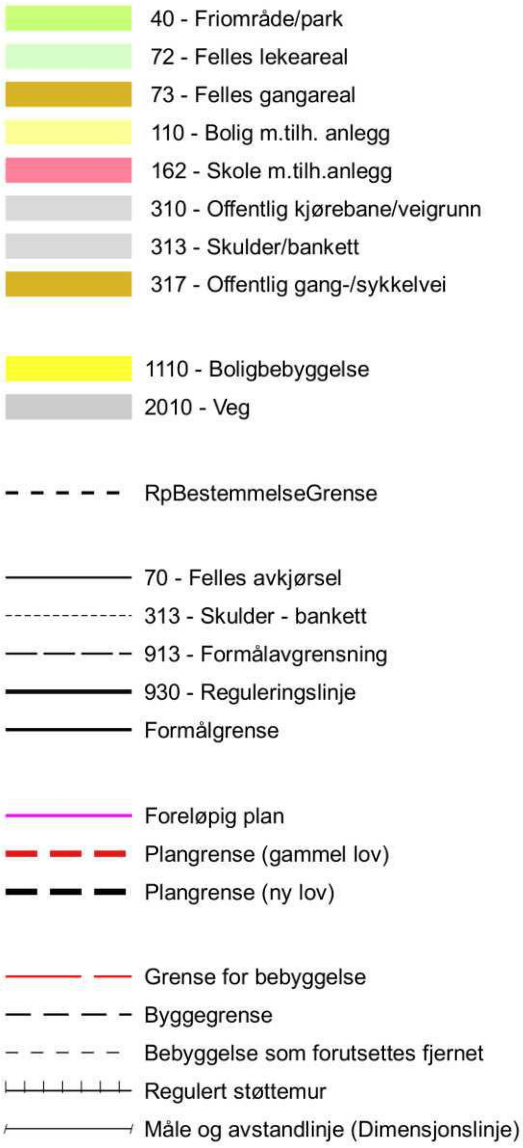
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

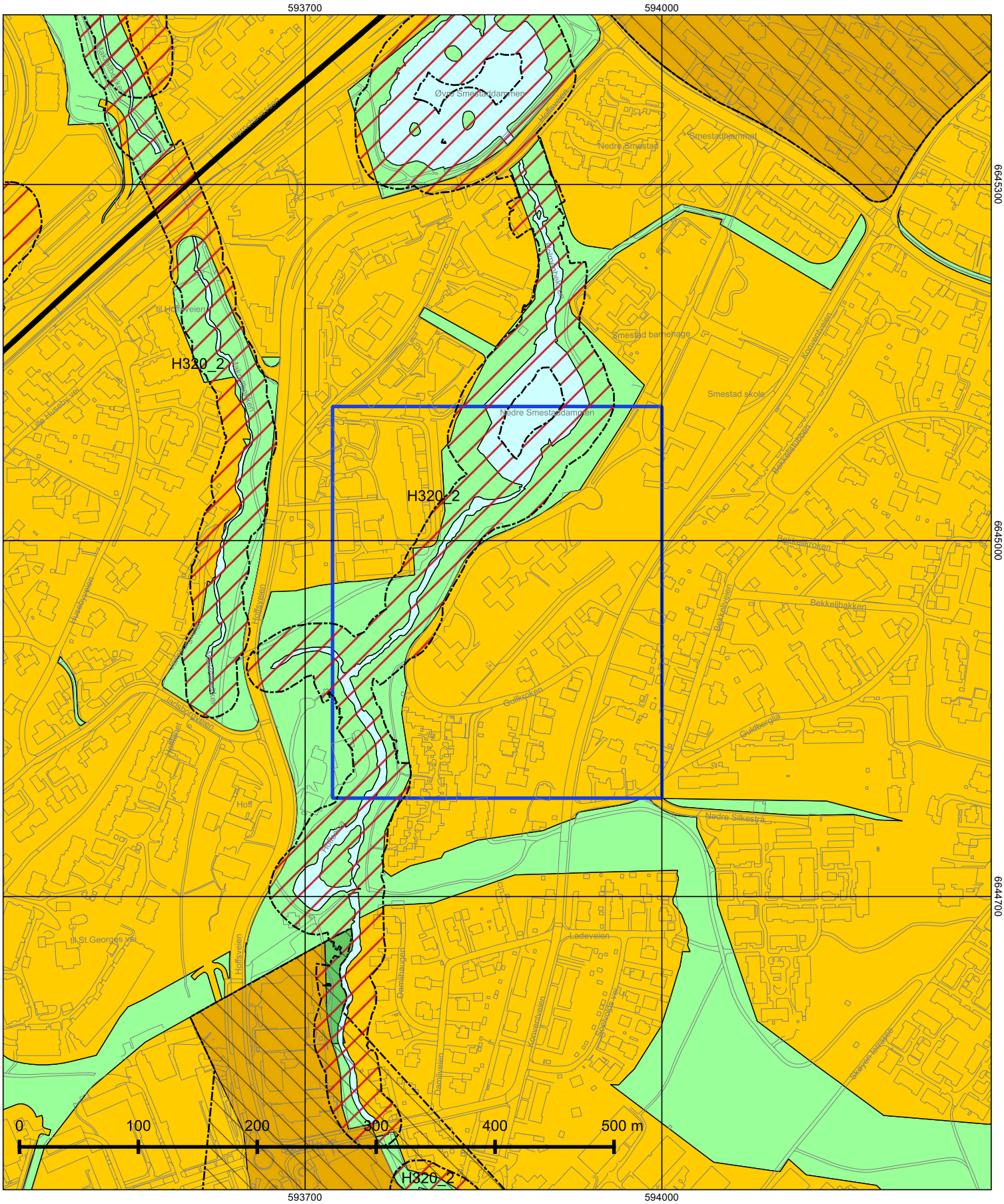
PlottID/Best.nr: 162071/ 86538524
Deres ref.:
Adresse: Gullkroken 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 31/241

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162071/86538524
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# 49458

Ad.høyhusene på Hestehagen, gnr. 31,bnr.1,Hoff

49458 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 12.08.1958
**Vedtatt av:** Byplanrådet
**Vedtaksdokumenter:** 195802862
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:** Kfr. sak 534/58 loftetg.
**Knytning(er) mot andre planer:** S-480

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

# Plan- og bygningsetaten

Dato: 25.08.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538524
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 31, BNR. 241.

Vi viser til bestilling av  for eiendom gnr. 31, bnr. 241.

**GNR. 31 BNR.  241**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.1958.

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

**3848 m².**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

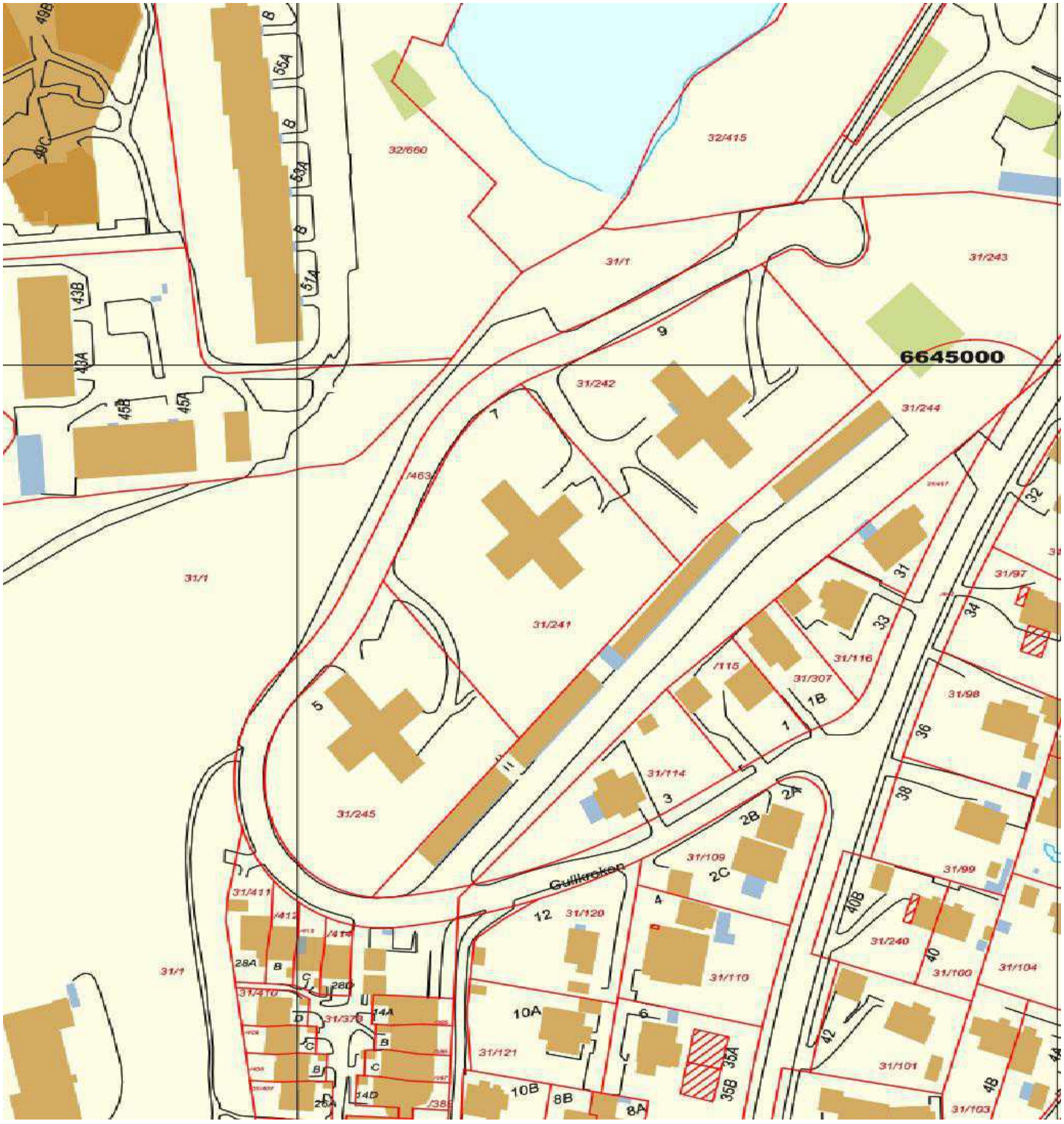
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

# Gullkroken 7

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.)<br>672 elever, 38 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 6 min<br>3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 9 min<br>4 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Smestaddammen<br>Linje 40 | 6 min<br>0.5 km |
| Smestad<br>Linje 2, 3 | 10 min<br>0.8 km |
| Hoff<br>Linje 13 | 13 min<br>1.1 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>7.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Linden Steinerbarnehage (1-5 år)<br>31 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Smestad barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 8 min<br>0.5 km |
| Priorveien barnehage (2-5 år)<br>28 barn | 9 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Smestad | 10 min |
| Kiwi Hoffsveien | 11 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Møllhausen Torg | 11 min |
| Ditt Apotek Smestad | 10 min |
| Skøyen Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Smestadbanen kunstgress | 3 min |
| Smestad skole | 3 min |
| SATS Hoff | 13 min |
| SATS Njårdhallen | 20 min |

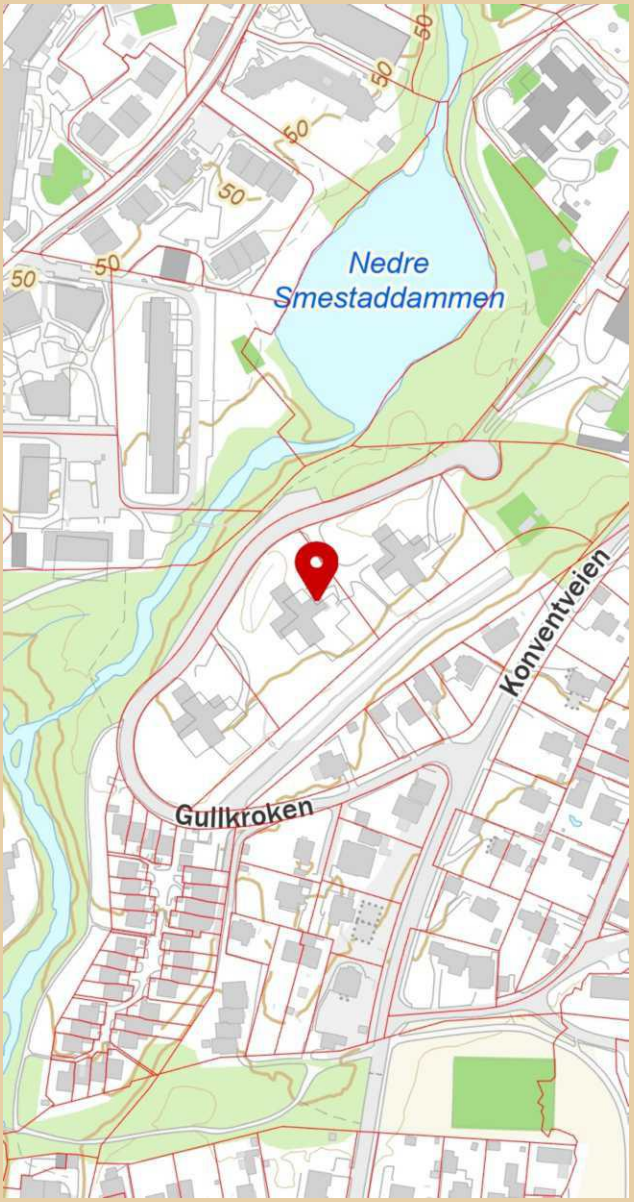
**Gateparkering**
Lett 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# Gullkroken 7

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.)<br>672 elever, 38 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 6 min<br>3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 9 min<br>4 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Smestaddammen<br>Linje 40 | 6 min<br>0.5 km |
| Smestad<br>Linje 2, 3 | 10 min<br>0.8 km |
| Hoff<br>Linje 13 | 13 min<br>1.1 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>7.7 km |

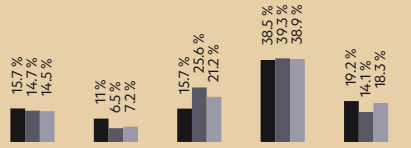
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Linden Steinerbarnehage (1-5 år)<br>31 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Smestad barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 8 min<br>0.5 km |
| Priorveien barnehage (2-5 år)<br>28 barn | 9 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Smestad | 10 min |
| Kiwi Hoffsveien | 11 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Heggeli søndre/Nordre Skøyen | 1 497 | 620 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 91/100

—

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 89/100

—

**Naboskapet**
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

## SPORT

| | |
|---|---|
| Smestadbanen kunstgress | 3 min |
| Smestad skole | 3 min |
| SATS Hoff | 13 min |
| SATS Njårdhallen | 20 min |

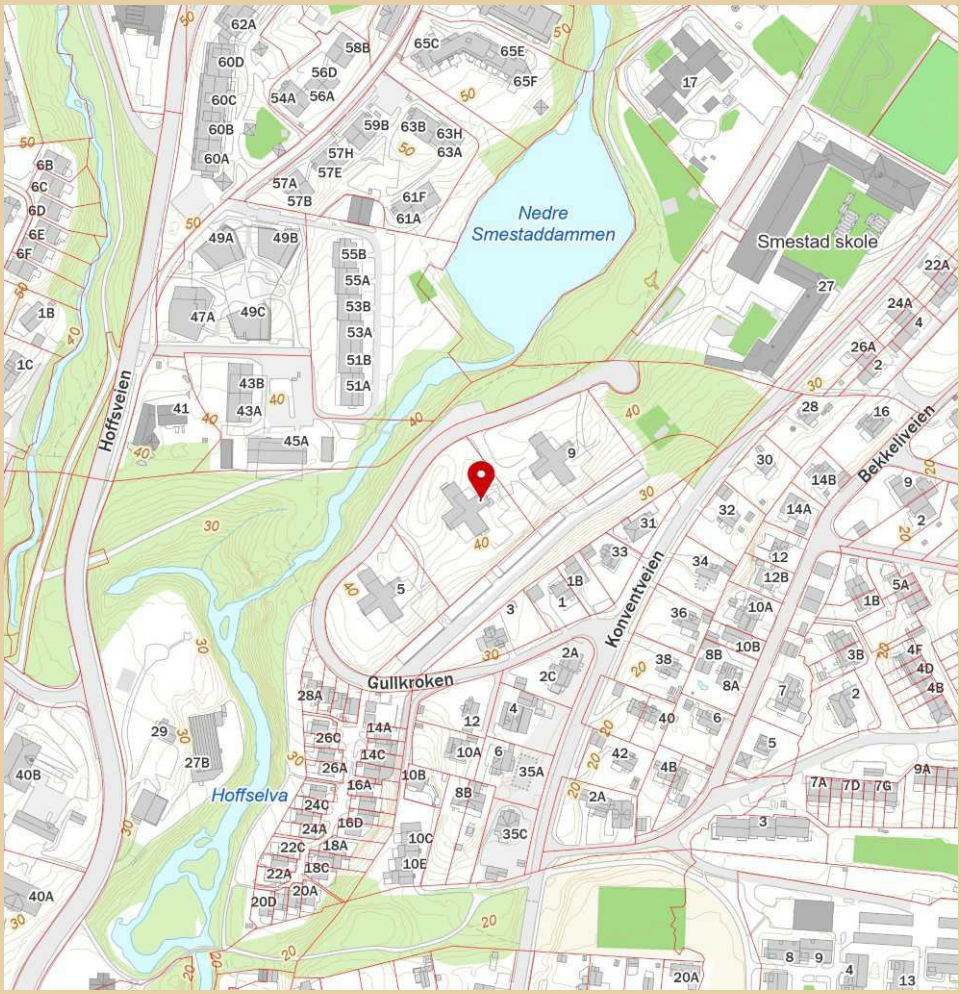
«Trives godt her. Sentralt. Lett tilgang til Oslo Sentrum samtidig som Frognerparken er like i nærheten»

— Sitat fra en lokalkjent

**Gateparkering**
Lett 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Gullkroken 7

Nabolaget Heggeli søndre/Nordre Skøyen - vurdert av 82 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Smestad skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 31 klasser | 3 min<br>0.3 km |
| Skøyen skole (1-7 kl.)<br>672 elever, 38 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 6 min<br>2.6 km |
| Ris skole (8-10 kl.)<br>644 elever, 46 klasser | 6 min<br>3 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 9 min<br>4 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 17 min<br>1.4 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 7 min<br>3.1 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Smestaddammen<br>Linje 40 | 6 min<br>0.5 km |
| Smestad<br>Linje 2, 3 | 10 min<br>0.8 km |
| Hoff<br>Linje 13 | 13 min<br>1.1 km |
| Skøyen stasjon<br>Totalt 9 ulike linjer | 17 min<br>1.4 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 13 min<br>7.7 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Linden Steinerbarnehage (1-5 år)<br>31 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Smestad barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 8 min<br>0.5 km |
| Priorveien barnehage (2-5 år)<br>28 barn | 9 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Smestad | 10 min |
| Kiwi Hoffsveien | 11 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Møllhausen Torg | 11 min |
| Ditt Apotek Smestad | 10 min |
| Skøyen Vinmonopol | 19 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Smestadbanen kunstgress | 3 min |
| Smestad skole | 3 min |
| SATS Hoff | 13 min |
| SATS Njårdhallen | 20 min |

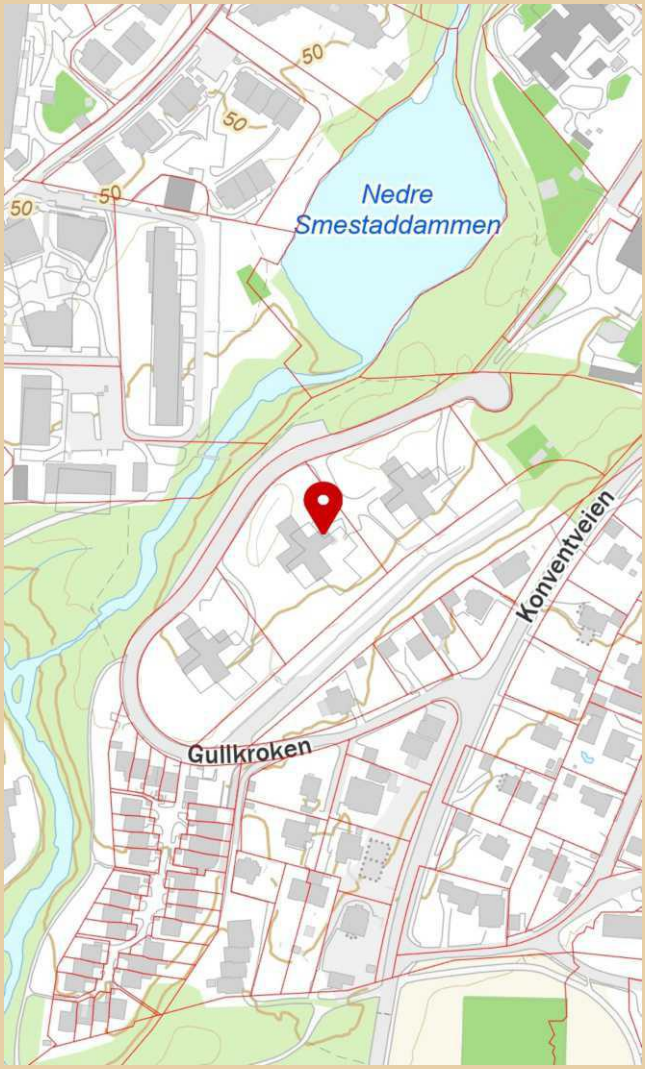
**Gateparkering**
Lett 95/100

**Støynivået**
Lite støynivå 93/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Gullkroken 7, 0377 Oslo
Gnr. 31, Bnr. 241, Snr. 26, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
328260082


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Driv

**Saksbehandler:** Christoffer Brekke-Hammersland

**Mobil:** 951 85 010

**E-post:** hammersland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 eiendomsmegling § 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 for budgiver 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.

---