

Hegdehaugsveien 20



Velkommen til

Hegdehaugsveien 20



Salgsoppgaven produsert 29. april 2025

Majorstuen/Homannsbyen

Eksklusiv 3-roms hjørneleilighet ved Slottet | Klassisk eleganse | Enorm takhøyde | Peis og balkong | Heis | Høy standard

Prisantydning	8 190 000,-
Omkostninger	206 100,-
Totalpris	8 396 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 387,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	75 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en sjelden perle rett ved Slottet. Elegant 3-roms hjørneleilighet hvor klassisk preg møter moderne komfort. Renovert i 2021 med høy kvalitet og stor omtanke for detaljer. En lys og gjennomført bolig med høy standard, flotte originale detaljer og vestvendt balkong.

- Vestvendt balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Renovert i 2021 med nytt HTH-kjøkken, baderom, gulv, vegger, listverk, stukkaturer og takrosetter mm
- Takhøyde på ca. 3,32 meter i stue
- Store vindusflater og meget gode lysforhold
- Varmekabler i alle gulv og stilren dansk designpeis 2021
- Lydisolert mot naboer
- Smarthusstyring fra Eaton Xcomfort for lys og varme
- To boder på til sammen ca. 10 kvm
- Veldrevet sameie uten gjeld, med 661 609 kr i oppsparte midler, heis (2016), nytt tak (2023)
- Parkeringsleie

Arealer og innhold

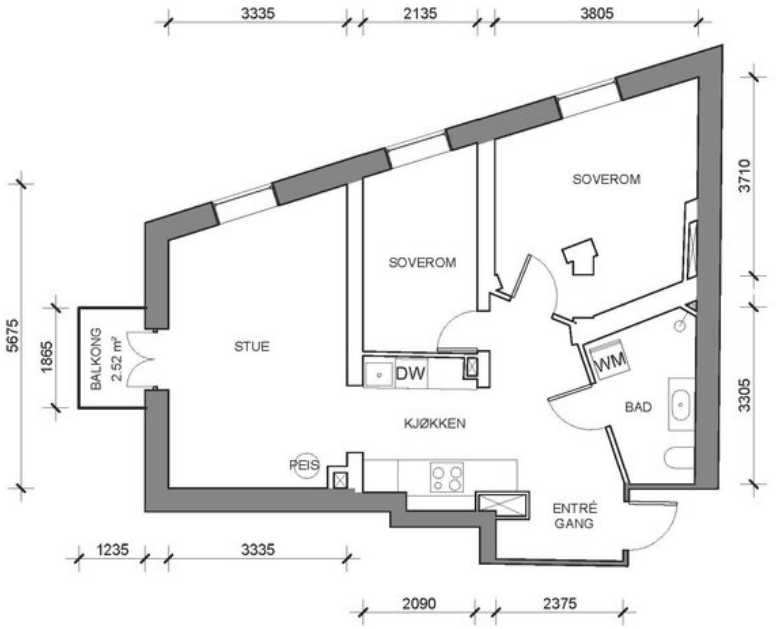
BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	75 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom og soverom 2.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.



Mindre avvik på enkeltmål kan forekomme

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse
3	Q225041152	1 : 100	Hegdehaugsveien 20

Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	23.04.2025	Olav Andreas Espe

Arealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no

Romly
Verifisert areal.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Hegdehaugsveien 20

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0043/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209, bnr 74, snr 12 i Oslo kommune

Selgere
Olav Andreas Espe
Eirin Løchen Johnstad

Kjøpesum og omkostninger
8 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
204 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
218 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---

8 396 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 408 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, bad/wc, kjøkken, stue, soverom og soverom 2.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 3 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
Total BRA: 5 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer: Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

- Dører: Balkongdør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder. Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

- Overflater: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Konsekvens/tiltak: Ingen umiddelbare tiltak.

- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

- Avtrekk: Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt 50-60 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken og hovedsoverom. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Eventuell utbedring må gjennomføres med avretningsmasse. Kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Klassisk bygård over 5 etasjer og kjeller. Det er opplyst at gården ble bygget på med 2 nye etasjer på 1980-tallet. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Flatt tak tekket med papp/membran.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig standard

Kjøkken
HTH kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og kvartskompositt benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Integrerte hvitevarer som består av stekeovn, nedfelt Induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl og frys og vinskap. Det er montert automatisk vannstoppventil på både varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon. Det er Røros Hetta kjøkkenventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.

Bad
Badet ble renovert i 2021 og har flislagte vegger og malt himling. Det er også flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen. Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm. Badet er utstyrt med dusjhjørne, dervantseksjon med skuffer og steinvask, og speil med lys over, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Det er mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

Balkong
Balkong på 2,52 m^2 med utgang fra stuen. Eier opplyser om nye impregnerte terrassebord i 2021 og at det kun er gulvknirk i de løse hardtreflisene som ligger på oversiden.

Overflater
Fiskebeinparkett fra 2021 i stue og 2 soverom. Fliser på 60 x 60 cm med gulvvarme i entrè og kjøkken. Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater. Nymalte i 2021.

Vinduer og dører
Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1981. Eier opplyser at det ble etablert luftespalter i vinduene i forbindelse med installering av sentralt ventilasjonsanlegg i 2021. Rosett og stukkatur fra 2021 i stue og 2 soverom. To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1998. Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB. Det er opplyst om ny dør i 2021.

Tekniske installasjoner
Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann. Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Det er i tillegg hovedstoppekraner på hovedsoverommet.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
I 2023 ble flere takvifter med trykkstyring installert og koblet på eksisterende ventilasjonskanaler.

Elektrisk anlegg
Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater. Det er 13 fordelingskurser. Hovedsikringer på 32 A. Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle. Eier opplyser om nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten i 2021 og at det foreligger samsvarserklæring. Det er i tillegg opplyst om nytt overspenningsvern.

Parkering

Sameiet har 10 parkeringsplasser i bakgården på fast tildelt plass. Det koster kr 500,- i mnd for plassen. Ny kjøper kan sette seg på liste om ønskelig.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.
Selger overtok boligen 26.01.2022.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Totalrehabilitering av hele leiligheten. Nytt kjøkken og bad. Det er helt nytt bad bygget opp etter dagends gjeldende forskrifter til våtrom. Arbeidet er utført 2021.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021. Sveisemembran fra 2020, nytt sluk og mansjett/klemmring.
Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager Magne Haug & Sønn AS, Sameiet la nytt tak i august 2023

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS Org.nr. 925 106 461 MVA Helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten i 2021 med varmekabler i alle rom og eget sikringskap i leiligheten. Det er også montert Eaton Xcomfort Smarthus system for styring av varme og lys. Dokumentasjon på alle utførte arbeider foreligger. I tillegg oppdatering og omprogramering av smarthussystem i 2024/2025 av Gulbrandsen & Olimb AS Org. nr. 879296242MVA. Dokumentasjon foreligger.
Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? 2021 Av 24T Elektro AS

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
- Beskriv: Takvifter for luft og avtrekk piper fyring. Alle 7 vifter byttet, Mars 2023. Alle er trykk styrte, slik at de styrer seg selv ettersom trykket i pipene forandrer seg.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
- Eventuell kommentar: Boligen ligger i 3 etasje. Denne seksjonen er brann og lydtettet i 2021, samt trykkstyrt avtrekksvifte er montert i 2023 på taket til avtrekkskanal i seksjoner. Tilluft via luftespalter i vinduer byttet i 2021.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Takvifter for luft og avtrekk piper fyring byttet i 2023. Alle 7 vifter byttet . Alle er trykk styrte, slik at de styrer seg selv ettersom trykket i pipen forandrer seg

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
- Beskriv: Fukt i kjeller. Satt inn lufttørker i 2023.
Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei
- Eventuell kommentar: Nei, lagt nytt tak for hele bygget i 2023

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Det er skjevheter i gulver og må påregnes i slike gamle bygårder.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja
- Beskriv: En beboer observerte en rotte i kjeller i 2025. Det er utplasserte egne bokser med slagfeller inne i kjellern for bekjempelse av rotter. Anticimex rapport: Ingen tegn eller spor av rotter observeres i fellesområder i kjellern under inspeksjon. Anticimex status: Bekjempelse ikke startet opp da kunden håndterer dette selv. Forsikringen benyttes ikke og egenandel skal ikke belastes. Saken avsluttes.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2021 ved forrige salgsoppgave og takstrapport når jeg kjøpte boligen

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
- Beskriv: Ja, det foreligger planer om oppgradering av nedre del av Hegdehaugveien.

Bygningssakkyndig
Ole Peter Arnesen

Byggemåte
Klassisk bygård over 5 etasjer og kjeller. Det er opplyst at gården ble bygget på med 2 nye etasjer på 1980-tallet. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Flatt tak tekket med papp/membran.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer og vaskemaskiner følger med salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommode på hovedsoverommet.

Alle gardeobeskap. taklamper og Smarthussystem følger med med salget.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisk appstyrt gulvvarme via X-comfort smarthusløsning i alle rom sett bort fra badet.
Vedfyring med Rais rentbrennende peisovn i stuen fra 2021.
Det er i tillegg appstyrt lysstyring via X-comfort smarthusløsning i alle rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et strømregning på ca. kr 400,- om sommeren og ca. kr 1 600,- om vinteren. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 387,- pr. mnd.
Inkluderer: 3 108,- Felleskostnader
279,- Internett

I tillegg betaler selger kr 500,- i parkeringsleie. Plass deles ut etter liste.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Eiendomsskatt

Kr 843,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 806 789,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 227 155,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbåndstilknytning via fibernett fra 2023.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Hegdehaugsveien 20, orgnr. 895 142 972

Om sameiet

Leiligheten er en del av sameiet Hegdehaugsveien 20 som består av 27 selveierleiligheter og reguleres av vedlagte vedtekter. Megler oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler og regnskap som ligger vedlagt prospektet.

Forretningsfører

Alle Tall AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 20 116,- pr. 31.01.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Samlede driftsinntekter i 2023 var til sammen kr 1.530.215,-. Driftskostnadene i samme periode var på til sammen kr 1.481.037,-. Etter beregning av finansinntekter og kostnader endte årsresultatet for 2023 på kr 38.739,-, og fremkommer i resultatregnskapet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

De fleste typer dyrehold er tillatt i gården. Det må foreligge godkjenning fra styret på forhånd. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF

Polisenr. SP3327385.4.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 018 kvm (Eiertomt)

Tomten er inngjerdet med port. Gården er beplantet med busker og trær, og det er innkjørsel til parkeringsplass på baksiden av bygget.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hegdehaugsveien 20 har en sentral beliggenhet i et veletablert og svært attraktivt boligområde med kort vei til bykjernens fasiliteter og hyggelige parker. Dette er en stille og rolig gate preget av klassisk arkitektur, brede gateløp og frodige forhaver.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres på Kiwi, kun en kort spasertur fra leiligheten. Rett utenfor døren finner du populære kafeer og restauranter som Kaffebrenneriet, Espresso House, Baker Hansen og Lorry. I tillegg er det kort gangavstand til Bogstadveien, hvor du finner apotek, Vinmonopol, frisører og et bredt utvalg av klesbutikker. St. Hanshaugen ligger også i nærheten, med sjarmerende nisjebutikker som Gutta på Haugen, Pascal og Smalhans.

Fra boligen er det kort vei til Slottsparken, Stensparken og St. Hanshaugen park, som byr på store grøntområder, turstier og lekeplasser. Frognerparken med Vigelandsparken og Frognerbadet ligger også innen rekkevidde, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Her finner du vakre grøntområder, benker, beplantning, vannspeil og uteservering. I nærområdet finnes flere treningssentre, samt Bislett stadion og Bislett Bad og Trening. Bislett stadion tilbyr fotballbane, stort utendørs friidrettsanlegg og innendørs løpebane. For kulturelle opplevelser kan både Litteraturhuset og Kunstnernes Hus anbefales. Det er også kort vei til Marienlyst, som byr på store gressletter, minigolf og fotballbaner.

Området har et bredt utvalg av treningsmuligheter, inkludert EVO Oscars gate, SATS Bislett, Fresh Fitness i Kirkeveien og det mer eksklusive Artesia, som kombinerer trening og spa. En kort T-banetur tar deg til Sognsvann eller Holmenkollen, hvor du finner et omfattende nettverk av tur- og skiløyper.

Det er gode kollektivmuligheter i nærheten med både buss og trikk. Nasjonalteateret, som ligger ca. 10 minutters gange unna, gir tilgang til T-bane, trikk, tog og flytog. For de som foretrekker å komme seg rundt på sykkel, er det BySykkel-stasjoner rett ved leiligheten.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.09.1993.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Saknummer: 202111719 - Byggesak
Det er gitt tillatelse for Hegdehaugsveien 20 - Etablering av felles takterrasse

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/209/74/12:
28.01.1847 - Dokumentnr: 900038 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1928 - Dokumentnr: 920982 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

31.03.1939 - Dokumentnr: 301782 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV VERDITAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.03.2025 - Dokumentnr: 269188 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

17.02.1982 - Dokumentnr: 501866 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 352/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.
Noen byggesaker i området:
- Hegdehaugsveien 18 A - Endring i branncelle|Saksnummer: 202462993|Siste bevegelse: Siste dok. 20.01.2025
- Parkveien 12 - Overbygging av bakgården i 2. etasje og bruksendring av arealene til servering - Lorry| Saksnummer: 202460859|Siste bevegelse: Siste dok. 24.03.2025

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 235,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 900,- per stk. (2 stk gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 31 985,-

Samlet skal selger betale kr. 145 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 29. april 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Vedlegg

Hegdehaugsveien 20

Hegdehaugsveien 20

Nabolaget Holbergsplass/Høgskolen - vurdert av 207 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	15 min 1.1 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	15 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	21 min 1.7 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	7 min 0.5 km
Treider Privatskole - Oslo 260 elever, 9 klasser	8 min 0.6 km

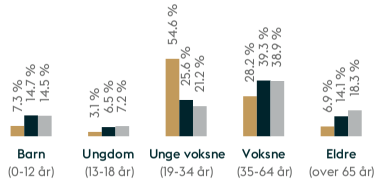
Offentlig transport

Welhavens gate Linje 17, 18, 19	3 min 0.2 km
Welhavens gate Linje 1N, 2N, 11N, 19N	3 min 0.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 1.9 km

Barnehager

Bygården barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 0.3 km
Bislettbekken SiO (0-2 år) 21 barn	5 min 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holbergsplass/Høgskolen	2 048	1 413
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Naboskapet
Høflige 52/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	8 min
EVO Oscarsgate	5 min
Treningshuset	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2025

Tilstandsrapport

Leilighet
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
OSLO kommune
gnr. 209, bnr. 74, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 21.04.2025 **Rapportdato:** 24.04.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2332 **Referansenummer:** DM1595

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen **Vår ref:**

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet i Oslo sentrum.

Boligen ligger i 3. etasje med heisadkomst mellom etasjene.

Leiligheten består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg kommer 2 boder på til sammen 10 m².

Balkong på 2,52 m².

Det er opplyst at leiligheten ble renovert i 2021 med blant annet nytt bad og nytt kjøkken samt lydisolering og nye innvendige overflater.

Oppvarming med elektrisk appstyrt gulvvarme via X-comfort smarthusløsning i alle rom sett bort fra badet.
Vedfyring med Rais rentbrennende peisovn i stuen.

Det er i tillegg appstyrt lysstyring via X-comfort smarthusløsning i alle rom

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

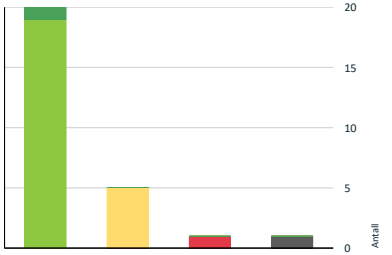
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

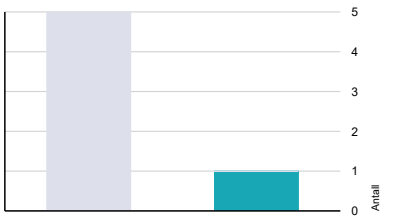
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Bygning generelt** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 5 etasjer og kjeller. Det er opplyst at gården ble bygget på med 2 nye etasjer på 1980-tallet. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Flatt tak tekket med papp/membran.

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og produksjonsår 1981.
Eier opplyser at det ble etablert luftespalter i vinduene i forbindelse med installering av sentralt ventilasjonsanlegg i 2021.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra 1998.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør med tilstandsgrad basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og tilstandsgrad er angitt med TG 2 basert på alder.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at tidspunkt for utskifting nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.
Det er opplyst om ny dør i 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 2,52 m² med utgang fra stuen.
Eier opplyser om nye impregnerte terrassebord i 2021 og at det kun er gulvknirk i de løse hardtreflisene som ligger på oversiden.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser på 60 x 60 cm med gulvvarme i entrè og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Overflater

Fiskebeinparkett fra 2021 i stue og 2 soverom.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater. Nymalte i 2021.
Rosett og stukkatur fra 2021 i stue og 2 soverom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet i stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 50-60 mm høydeforskjell gjennom hele rommet på kjøkken og hovedsoverom. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. Eventuell utbedring må gjennomføres med avretningsmasse. Kostnadsestimatet ligger i øvre del av intervallet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe i gården.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på pipe er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Rais rentbrennende peisovn fra 2021.
Eier opplyser om tilsyn uten avvik i regi av det lokale brann- og feiervesen.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører fra 2021.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det er opplyst at badet ble renovert i 2021 og at det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er fuktsikret med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusjhjørne.
- Servantseksjon med skuffer og steinvask.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon tilknyttet bygningens sentralavtrekk.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er renovert i 2021 og det foreligger dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning fra 2021 med glatte fronter og kvartskompositt benkeplater. Underlimt kompositt oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.
- Vinskap.

Det er montert automatisk vannstoppventil på både varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Røros Hetta kjøkkenventilator med kullfilter og integrert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet. Det er i tillegg hovedstoppekraner på hovedsoverommet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Eier opplyser om nytt ventilasjonsanlegg i regi av Sameiet i 2023 og nye ventilasjonskanaler i leiligheten i regi av forrige eier i 2021.

TG 1 Porttelefonanlegg

Det er opplyst om nytt porttelefonanlegg i 2021.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett fra 2023.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 13 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler og hovedsikringene er plassert i felles tavle.
Eier opplyser om nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten i 2021 og at det foreligger samsvarserklæring. Det er i tillegg opplyst om nytt overspenningsvern.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

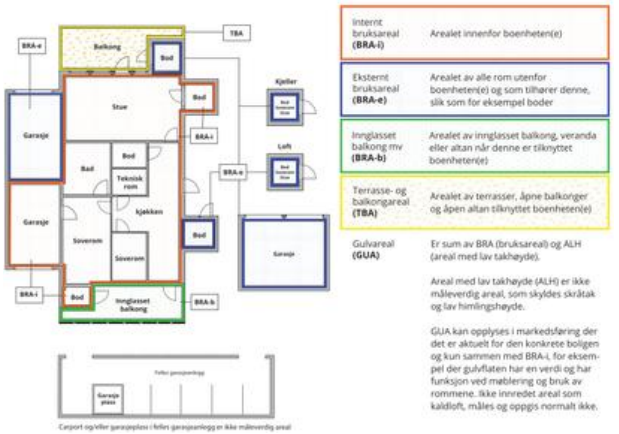
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	65			65	3
Loft		5		5	
Kjeller		5		5	
SUM	**65**	**10**			**3**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly etter gjennomført 3D-laserskanning.
Hvordan arealet er beregnet er vist med fargekoder på plantegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at kjøkkenet er flyttet til fordel for et ekstra soverom.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Olav Andreas Espe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	209	74		12	1019 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Hjemmelshaver
Johnstad Eirin Løchen, Espe Olav Andreas

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet i Oslo sentrum.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 1019 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Sameiet leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.04.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	21.04.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	
2	24.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO
Gnr 209 - Bnr 74
0301 OSLO

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DM1595

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Espe, Olav Andreas	9578-5993-4-1228897	2025-03-24 12:53:53
Johnstad, Eirin Løchen	9578-5999-4-2007471	2025-03-24 20:02:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
23-0043/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Eirin Løchen Johnstad, Olav Andreas Espe

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP3327385.5.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Totalrehabilitering av hele leiligheten. Nytt kjøkken og bad. Det er helt nytt bad bygget opp etter dagends gjeldende forskrifter til våtrom. Arbeidet er utført 2021.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021. Sveisemembran fra 2020, nytt sluk og mansjett/klemmring.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager Magne Haug & Sønn AS, Sameiet la nytt tak i august 2023

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 24T Elektro AS Org.nr. 925 106 461 MVA Helt nytt elektrisk anlegg i leiligheten i 2021 med varmekabler i alle rom og eget sikringskap i leiligheten. Det er også montert Eaton Xcomfort Smarthus system for styring av varme og lys. Dokumentasjon på alle utførte arbeider foreligger. I tillegg oppdatering og omprogramering av smarthussystem i 2024/2025 av Gulbrandsen & Olimb AS Org. nr. 879296242MVA. Dokumentasjon foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 Av 24T Elektro AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enstad Bygg AS & TK Rørservice AS Rehabilitering kjøkken og bad. 2021

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Takvifter for luft og avtrekk piper fyring. Alle 7 vifter byttet, Mars 2023. Alle er trykk styrte, slik at de styrer seg selv ettersom trykket i pipene forandrer seg.

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Boligen ligger i 3 etasje. Denne seksjonen er brann og lydtettet i 2021, samt trykkstyrt avtrekksvifte er montert i 2023 på taket til avtrekkskanal i seksjoner. Tilluft via luftespalter i vinduer byttet i 2021.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Takvifter for luft og avtrekk piper fyring byttet i 2023. Alle 7 vifter byttet . Alle er trykk styrte, slik at de styrer seg selv ettersom trykket i pipen forandrer seg

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja

Beskriv: Fukt i kjeller. Satt inn lufttørker i 2023.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Nei, lagt nytt tak for hele bygget i 2023

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

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

Beskriv: Det er skjevheter i gulver og må påregnes i slike gamle bygårder.

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

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: En beboer observerte en rotte i kjeller i 2025. Det er utplasserte egne bokser med slagfeller inne i kjellern for bekjempelse av rotter. Anticimex rapport: Ingen tegn eller spor av rotter observeres i fellesområder i kjellern under inspeksjon. Anticimex status: Bekjempelse ikke startet opp da kunden håndterer dette selv. Forsikringen benyttes ikke og egenandel skal ikke belastes. Saken avsluttes.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2021 ved forrige salgsoppgave og takstrapport når jeg kjøpte boligen

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Ja, det foreligger planer om oppgradering av nedre del av Hegdehaugveien.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0043/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Johnstad, Eirin Løchen	**2025-03-24**	**Espe, Olav Andreas**	**2025-03-24**

Identifikasjon

bankID Johnstad, Eirin Løchen

Identifikasjon

bankID Espe, Olav Andreas

SIGNICAT

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

ALLE TALL

Nordvik Eiendomsmegling Ullevål
Sognsveien 70B
0855 OSLO

Dato: 26.02.2025

Deres ref.: 23-0043/25

Megleropplysninger knyttet til salg av seksjon 12 i Sameiet Hegdehaugsveien 20

Eiendommen:
Gnr. 209, Bnr. 74, Snr. 12 i Hegdehaugsveien 20, 0167 OSLO

Sameiet:
Sameiet Hegdehaugsveien 20, org.nr. 895142972
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen

Seksjonseier:
Vi har registrert følgende eier(e):
Espe, Olav Andreas

Kontroller at dette samsvarer med Deres opplysninger/grunnboken.

Fellesutgifter:
Totale felleskostnader pr. mnd: Kr. 3 887,00

Felleskostnader	3 108,00
Internett	279,00
Parkeringsleie	500,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Se selskapets regnskap for ytterligere opplysninger. Ta kontakt ved oppgjør for opplysninger om restanser og eventuelle andre uoppgjorte krav som påhviler boligen.

Fellesgjeld:

Sameiet har ingen langsiktig fellesgjeld.

Ligningsmessig fordeling:
Leilighetens forholdsmessige del av selskapets ligningsposter per 31.01.2025 er:

Andel fellesgjeld:	0
Andel fellesformue:	20 116

Bygningsforsikring:
Selskapet er forsikret i If Skadeforsikring NUF, polisenummer. SP3327385.4.1. Eier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

ALLE TALL

Styregodkjenning:

Nei

Vedtekter og husordensregler:
Ligger vedlagt.

Husdyrhold:
Se vedtekter og husordensregler.

Eierskiftegebyr:
Kr. 6 570,- ink. mva. per seksjon. Faktureres ved mottak av eierskiftemelding. Melding om eierskifte sendes til eierskifte@alletall.no.

Opplysningsgebyr:
Kr. 5 915,- ink. mva. per seksjon. Faktura ligger vedlagt.

Med vennlig hilsen
Alle Tall AS

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

Protkoll til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 14.05.2024 kl 17:00
Sted: Digitalt på Teams
Til stede: Jan Jevne (snr 1), Kenneth Elvegård (snr 2), Marcus Borger (snr 4), Johan Slotsvik (snr 9), Gulbrandsen Holding AS (snr 11), Olav Andreas Espe (snr 12), Stian Kristoffersen (snr 13), Ludvik Krohn Slotsvik (snr 14 og 15), Liv Merete Wiker og Jon Bakkerud (snr 17), Nicoline Herlofson Larsen (snr 18), Lars Petter Bay (snr 19)

Vedlegg 1	Regnskap 2023 og revisors beretning
Vedlegg 2	Budsjett 2024
Vedlegg 3	Innsendt sak av snr 19
Vedlegg 4	Innsendt sak av snr 9

Sak nr: Saksspesifikasjoner Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c30ca6fc-d883-4306-a048-370d86415c66
www.vismasign.com

ALLE TALL

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

Nicoline Herlofson Larsen signerer protokoll sammen med møteleder William Wong

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2023 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 45 000,-.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.4 Styret
Styret har i 2023 bestått av:
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen
Styremedlem: Olav Andreas Espe
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Alle verv er derfor på gjenvalg.

Styret i 2024 vil bestå av:
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen
Styremedlem: Olav Andreas Espe
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE ALLE TALL RENE ROM STYREBISTAND DRIFTSHJELP visma sign
Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektronisk signerat / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/nb/document-check/c30ca6fc-d883-4306-a048-370d86415c66
www.vismasign.com

ALLE TALL

1.5 **Budsjett 2024**
Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

1.6 **5 innkommende saker**
Innsendt av Lars Petter Bay (snr 19). Se vedlegg 3

Sakene ble gjennomgått

1.7 **En innkommet sak**
Innsendt av Johan Michael Slotsvik (snr 9). Se vedlegg 4

Sak ble gjennomgått

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden
Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side
Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

William Tsun Wong
5d2558cf-b851-465f-9022-cecb1a7b3a6e - 2024-05-15 13:44:03 UTC +03:00
BankID - c4652992-792a-4c1e-803d-b8548eaf8fe4 - NO

Nicoline Herlofson Larsen
fb06ca99-e3b6-4a3e-b57d-9f11f37157aa - 2024-05-15 13:49:26 UTC +03:00
BankID - d5295f76-7f29-452f-8c02-c201753865a2 - NO

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

ALLE TALL

Innkalling til Ordinært årsmøte

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Tid: 30.04.2025 kl 17:30
Sted: Digitalt på Teams

Vedlegg 1	Regnskap 2024, budsjett 2025 og revisors beretning

Sak nr:	Saksspesifikasjoner	Ansvar

1 SAKER TIL BEHANDLING

1.1 Konstituering

A. Opptak av navnefortegnelse
Forslag til vedtak:
Det foreslås å anse deltakerlisten som bevis for at vedkommende eier er til stede. Det foreslås å anse innleverte fullmakter for godkjent.

B. Godkjenning av innkalling
Forslag til vedtak: Innkallingen godkjennes

C. Valg av møteleder
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til møteleder.

D. Valg av referent,
Forslag til vedtak: Alle Tall AS v/ William Wong foreslås valgt til referent.

E. Valg av underskrivere av protokoll
En eier må velges sammen med møteleder.

ALLE TALL

1.2 Godkjennelse av årsregnskap
Regnskapet gås igjennom.

Forslag til vedtak:
Regnskapet foreslås godkjent.

1.3 Fastsetting av styrehonorar
Styrehonoraret for styrearbeid utført i 2024 skal fastsettes:

Forlag til vedtak:
Styrehonoraret settes til 45 000,-.

1.4 Styret
Styret har i 2024 bestått av:
Styreleder: Nicoline Herlofson Larsen
Styremedlem: Olav Andreas Espe
Styremedlem: Arild Gulbrandsen

Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Alle verv er derfor på gjenvalg.

1.5 P-plass
Forslag sendt av Lars Bay
Det siste året har jeg opplevd en konflikt mellom næringseiendommen i 1. Etg. Og dens leietaker som har resultert i en parkeringsplass i bakgården har stått ubenyttet. Dette er meget uheldig.

Forslag til vedtak: Parkeringsreglene som gjelder for beboere og leietakere i Hegdehaugsveien 20 for fremtiden også må gjelde på lik linje for næringseiendommen. Når ny leietaker/eier flytter inn i en eierseksjon eller næringseiendommen leies ut til ny leietaker må vedkommende sette seg på venteliste for parkeringsplass på lik linje med seksjonseiere/leietakere

Alle Tall AS | PB. 6339 Etterstad, 0604 Oslo | Telefon: 46 46 46 46 | E-post: kontakt@alletall.no | Nett: www.alletall.no | Org.nr.: 997 201 213 MVA
BOLIGFORVALTERNE | ALLE TALL | RENE ROM | STYREBISTAND | DRIFTSHJELP

ALLE TALL

1.6 Installere portåpner

Forslag sendt av Lars Bay
Tidvis har vi hatt mye misbruk av allerede reserverte parkeringsplasser i bakgården, ikke minst fra biler/eiere som ikke har noen tilknytning til gården. Flere tiltak for å få bukt med problemet som merking av plassene med bilnummer, hengelås på porten etc. Har ikke ført frem. Allerede i 2009 foreslo jeg å installere automatisk portåpner. Vi fikk den gangen et godt tilbud fra Saco Teknikk estimert til kr. 25 000,-.

Forslag til vedtak: Vi innhenter anbud på automatisk portåpner. Da vil hver enkelt leietaker av parkeringsplass i bakgården få utdelt 1 portåpner. Ingen andre vil da ha mulighet til å ta seg til rette i gården.

1.7 Navneskilt

Forslag sendt av Lars Bay
Navneskiltene på postkassene er fulle av klistermerker. Spesielt på postkassene som tilhører utleieleiligheter.

Forslag til vedtak: Seksjonseierne er forpliktet til å skaffe nye navneskilt/skifte på postkassene hos Norske skilt nede på hjørnet. Hvis dett ikke blir bedre bør klistermerket ulovlig satt opp på postkassene fjernes 1 gang pr. Mnd. For å tilbake et pent og presentabelt inngangsparti.

1.8 Budsjett 2025

Vedlagt budsjett gjennomgås.

Forslag til vedtak:
Budsjettet foreslås vedtatt

Det er ingen flere saker som skal opp på det ordinære årsmøte.



Årsregnskap for 2024

Sameiet Hegdehaugsveien 20

Innhold

Resultatregnskap
Balanse
Noter

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Felleskostnader		1 039 140	828 698	1 039 150	1 039 150
Heis til og med mai 2023		0	37 240	0	0
Internett		83 700	62 775	83 700	83 700
Parkering		102 000	101 500	102 000	102 000
Innkrevd kapital		0	500 002	0	0
Annen inntekt		118	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 224 958**	**1 530 215**	**1 224 850**	**1 224 850**
DRIFTSKOSTNADER:					
Godtgjørelse til styre	2	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Arbeidsgiveravgift	2	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Strøm/lys/varme fellesarealer		-90 429	-117 045	-135 000	-135 000
Tv - internett		-83 700	-76 725	-83 700	-83 700
Kommunale avgifter		-241 380	-207 509	-237 810	-275 000
Løpende vedlikehold, rep	3	-29 244	-616 735	-100 000	-200 000
Utearealer, hage, gårdsplass		-1 704	0	-12 000	-10 000
Rep vedlikehold heiser	4	-15 502	-81 216	-80 000	-80 000
Dugnad		-225	0	0	-500
Renhold		-72 988	-71 820	-80 000	-80 000
Ekstraord. vedlikehold	5	-24 540	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 250	-11 250	-12 500
Honorar forretningsfører		-40 875	-34 995	-37 095	-42 500
Tilleggshonorar forr.første	7	-3 906	-25 875	-10 000	-5 000
Årsmøte - styremøter		0	-6 060	-2 000	0
Forsikringspremie	8	-165 543	-154 066	-179 666	-190 000
Egenandel forsikring		0	-10 000	-10 000	-10 000
Bank- og systemkostnad		-16 615	-16 398	-16 000	-16 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-850 495**	**-1 481 037**	**-1 045 866**	**-1 191 545**
DRIFTSRESULTAT FØR FINANSPOSTER		**374 463**	**49 178**	**178 984**	**33 305**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER:					
Annen renteinntekt		55	1 352	1 500	0
Renteinntekter kunder		315	334	350	155
Annen rentekostnad		0	-1 522	-2 000	-2 000
Rentekostnad 60043 Nordea	9	-4 485	-10 603	-10 000	-5 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 115**	**-10 439**	**-10 150**	**-6 845**
ÅRSRESULTAT		**370 348**	**38 739**	**168 834**	**26 460**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		**370 348**	**38 739**	**0**	**0**

visma sign

Resultatregnskap for 2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

Note Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2024	2023
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER:			
OMLØPSMIDLER:			
Periodisering	10	65 270	32 763
Bank DNB31405		565 864	259 734
Bank Nordea26744		14 204	13 412
Bank - Nordea10179		1 485	1 438
SUM OMLØPSMIDLER		**646 823**	**307 347**
SUM EIENDELER		**646 823**	**307 347**

visma sign

Balanse 31.12.2024
Sameiet Hegdehaugsveien 20

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital		571 598	201 250
SUM EGENKAPITAL		**571 598**	**201 250**
LANGSIKTIG GJELD:			
Lån Nordea 60043	9	0	72 203
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0**	**72 203**
KORTSIKTIG GJELD:			
Leverandørgjeld		57 858	9 796
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 368	24 099
SUM KORTSIKITG GJELD		**75 226**	**33 895**
SUM GJELD		**75 226**	**106 097**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**646 823**	**307 347**

OSLO, 30.04.2025
Årsregnskap 2024 Sameiet Hegdehaugsveien 20

Nicoline Herlofson Larsen	Arild Gulbrandsen	Olav Andreas Espe
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

visma sign

1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi nå verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likhet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

2 Personalkostnader

Styrehonorar fastsettes i hht årsmøteveditak	kr	45 000
Arbeidsgiveravgift	kr	6 345
Sum	**kr**	**51 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.
Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

3 Vedlikehold og reparasjon

Bekkinga snekker og eiendom tveten - 2 x Hanna, 4 x Olaf	kr	12 000
Grinde -sivilarkitekter utført arbeid	kr	7 875
Solid Eiendomsservice-avviser og montering av braketter inkl. spesialplugger	kr	5 350
Drift, vedlikehold søppelhåndtering - søppeltaxi	kr	3 750
Drift, vedlikehold div. utlegg - kjøp av hengelås	kr	269
Sum	**kr**	**29 244**

4 Vedlikehold og reparasjon heiser

Kone Aksjeselskap - byttet av bateri i alarmen	kr	9 717
Avarn Security - abonement	kr	5 785
Sum	**kr**	**15 502**

5 Ekstraord vedlikehold og rep

M Haug & Sønn - beslag balkong	kr	24 540
Sum	**kr**	**24 540**

visma sign

6 Revisjon

Partner Revisjon - revisjonshonorar for regnskapsåret 2023	kr	12 500
Sum	**kr**	**12 500**

7 Tilleggshonorar forr.førsel

Tilleggstjen. har bestått av håndtering av ekstraordinære saker i innkalingen	kr	3 906
Sum	**kr**	**3 906**

8 Forsikringspremie

If Skadeforsikring NUF	kr	130 822
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig	kr	34 721
Sum	**kr**	**165 543**

9 Langsiktig gjeld

Lån Nordea 60043	kr	72 203
Betalt avdrag	-kr	72 203
Sum	**kr**	**-**

Fradragsberettigede renter og gebyr pr. 25.10.2024 utgjør kr. 4 485,-

10 Forskuddsbetalte kostnader

If Skadeforsikring NUF tom mars 2025	kr	34 363
Kone Aksjeselskap tom desmeber 2025	kr	19 334
Norsk Hussopp Forsikring Gjensidig tom april 2025	kr	11 574
Sum	**kr**	**65 270**

visma sign

Crowe

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

Til sameiemøte i Sameiet Hegdehaugsveien 20

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Hegdehaugsveien 20** som viser et overskudd på **NOK 370 348**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og 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 2024 og av dets resultat 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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.

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

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2025 Crowe Partner Revisjon AS

Crowe

Crowe Partner Revisjon AS
Org.nr.: 922829845MVA
Dronning Mauds gate 10
0250 Oslo
Tlf. +47 21 93 93 00
www.crowe.no

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

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

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

Oslo, 10. april 2025

CROWE PARTNER REVISJON AS

Nils Frode Johansen
Statsautorisert revisor

Crowe Partner Revisjon AS is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. Crowe Partner Revisjon AS and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in Crowe Partner Revisjon AS.
© 2025 Crowe Partner Revisjon AS

Vedtekter Sameiet Hegdehaugsveien 20

Vedtatt av årsmøtet 24. april 2019.

§ 1
Sameiets formål er drift av eiendommen Hegdehaugsveien 20, gnr 209 bnr. 74 i Oslo kommune, bestående av i alt 27 selveierseksjoner hvorav 2 kjellerseksjoner.

Sameiet har som sådant ingen eiendomsrett eller råderett over selveier- seksjonene, forretningslokalet eller kjellerseksjonene. Sameiet er organisert for å administrere sameiets fellesoppgaver.

§ 2
Styret forestår driften av eiendommen. Herunder er styret berettiget til på sameiets vegne å inngå avtaler om forretningsførsel, vaktmestertjenester og lignende, om vedlikehold av felles eiendomsareal og grunn samt vedlikehold og fornyelse av fellesanlegg.

Sameiets styre består av 3 medlemmer. Årsmøtet kan velge vararepresentanter.

Over styrets forhandlinger føres protokoll.

Sameiets signatur bestemmes av styret i fellesskap.

§ 3
Sameiets utgifter omfatter bl.a. følgende:

-renter og avdrag på felleslån-gårdslys-eiendomsskatt og alle kommunale avgifter - tilstrekkelige forsikringer

-administrasjon (styret, forretningsfører, regnskap, revisor, samt diverse utgifter)

Med hensyn til ytre vedlikehold forutsettes det at budsjettet oppsettes slik at eiendommen kan holdes i god stand. Når det gjelder indre vedlikehold plikter hver eier av selveierleilighetene å holde seksjonene i orden, inkludert vinduene. Styret trekker opp retningslinjer for de arbeider som eventuelt skal utføres på dugnad, slik som renhold av trapper, loft og kjeller.

§ 4
Seksjonene i sameiet kan fritt omsettes, pantsettes, bortleies helt eller delvis. Sameierne plikter å underrette styret/forretningsfører/regnskapsfører ved overdragelse og utleie (helt eller delvis) av de respektive seksjonene.

Sameierne hefter proratarisk (dvs forholdsmessig) for sameiets forpliktelser. Skulle en sameier ikke oppfylle sine forpliktelser og sameiets krav på

vedkommende forblir udekket, blir tapet å dele på de øvrige eierne i samme forhold som størrelsen på deres eierandeler.

§ 5 Årsmøtet

Sameiets høyeste organ er årsmøtet, som holdes årlig innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det innkalles med minst 8 og høyest 20 dagers varsel. Innkallingen kan skje pr epost.

I innkallelsen skal stå oppført de saker som skal behandles.

Følgende saker hører inn under sameiermøtet:

1. Styrets årsberetning
2. Sameiets regnskap, avsluttet 31.12 året før
3. Styrets forslag til budsjett for det følgende året
4. Valg av styre. Styremedlemmene velges for ett år om gangen. Styreleder velges separat.
5. Valg av revisor
6. Innkomne forslag og andre saker som står på innkallingen

Sameier som ønsker en sak behandlet på årsmøtet må sende anmodning til styret om å få saken oppført på innkallelsen innen 1. mars vedkommende år.

På årsmøtet har hver seksjonseier 1 stemme. Sameier kan møte selv eller ved fullmektig med skriftlig og signert fullmakt.

Alle vanlige saker avgjøres ved simpelt flertall. For andre typer saker, se Eierseksjonsloven §49.

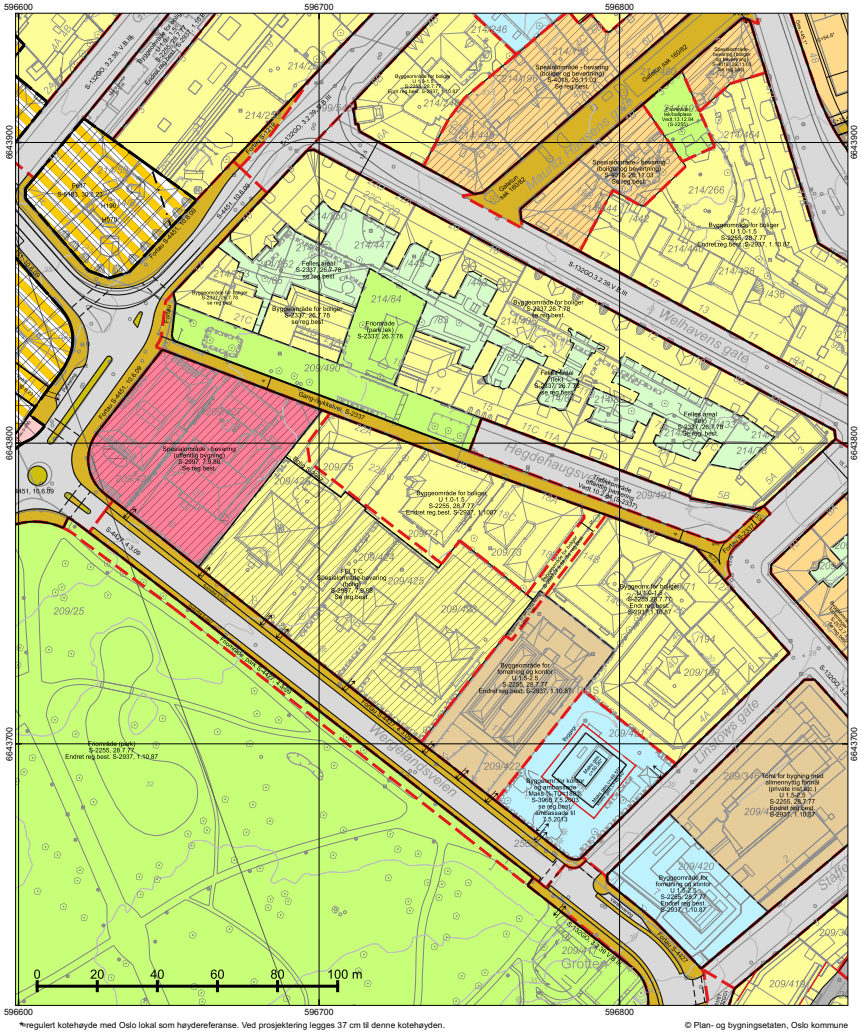
§ 6
Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret beslutter det eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Slikt årsmøtemøte innkalles skriftlig med minst tre dagers varsel. Innkallingen kan skje pr epost. I ekstraordinært årsmøte kan bare de saker behandles som står på innkallelsen. Forøvrig gjelder reglene som for ordinær generalforsamling.

§ 7
De deler av eiendommen som ikke hører spesielt til noen eierseksjon i kjeller og på loft, lagerrom, fortau eller gårdsplass, mv. skal være gjenstand for felles utnyttelse og administreres av styret etter årsmøtets vedtak.

§ 8
Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000.- i hver eierseksjon til sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, så som dekning av fellesutgifter, særinnbetalinger, erstatning for manglende indre vedlikehold og for foretatte innvendige eller utvendige forandringer i strid med nærværende bestemmelser.

Den andel – jfr. §9 – som etter disse vedtekter lovlig blir utlignet på sameierne, skal betales forskuddsvis hvert kvartal. Blir andelen ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er sendt iht. til inkassoreglene, kan beboerne i vedkommende seksjon kreves utkastet uten søksmål etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale innen 14 dager fristens utløp gir sameiet rett til å kreve beboerne utkastet. Sameiet har i et slikt tilfelle rett til å fremleie seksjonen på vegne av seksjonseieren og kan kreve andelen innbetalt til sameiet inntil seksjonseierens konto er ajour.

§ 9
Andel av fellesomkostningene skal fra hver seksjonseier svares etter en prosentsats som tilsvarer andel av totalareal til beboelse og for forretning, mens seksjonseiere av kjellerrom skal svare 25% av fellesomkostningene i forhold til øvrige seksjonseiere.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Bruker: noas
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327372/ 86506297
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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)

- 40 - Friområde/park
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 124 - Hotell og herberge
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

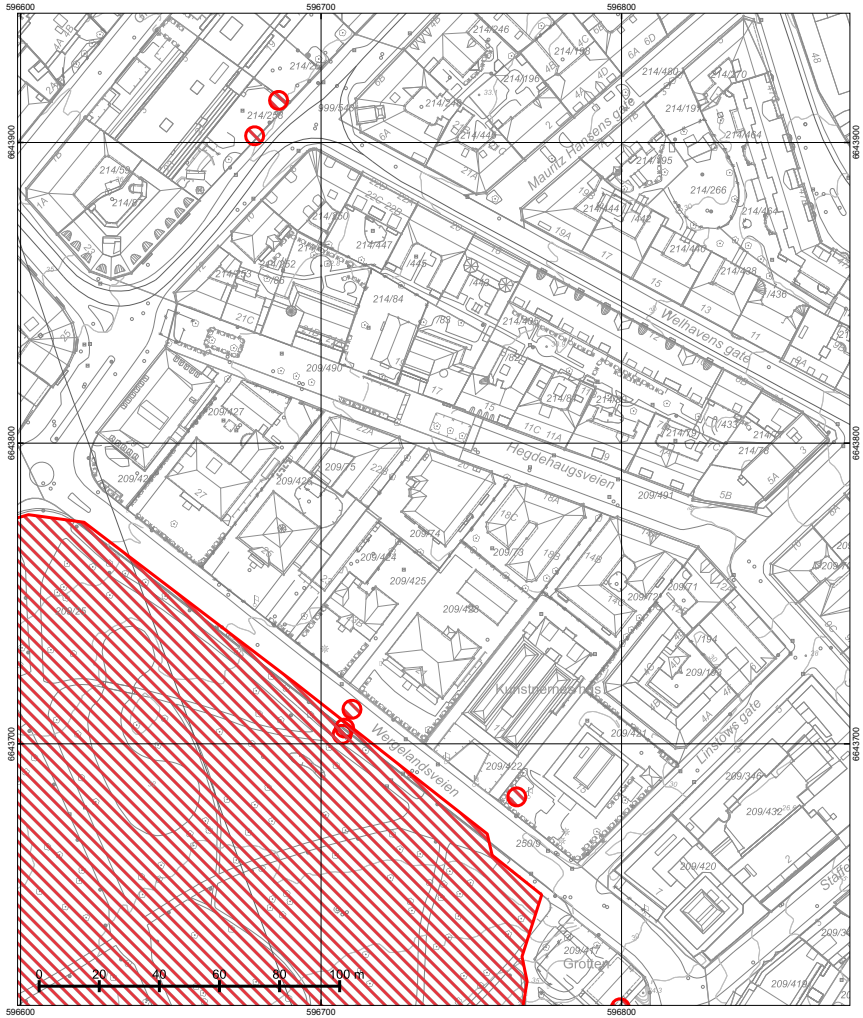
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering - utfartsparkering
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 934 - Regulert trikkespor
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

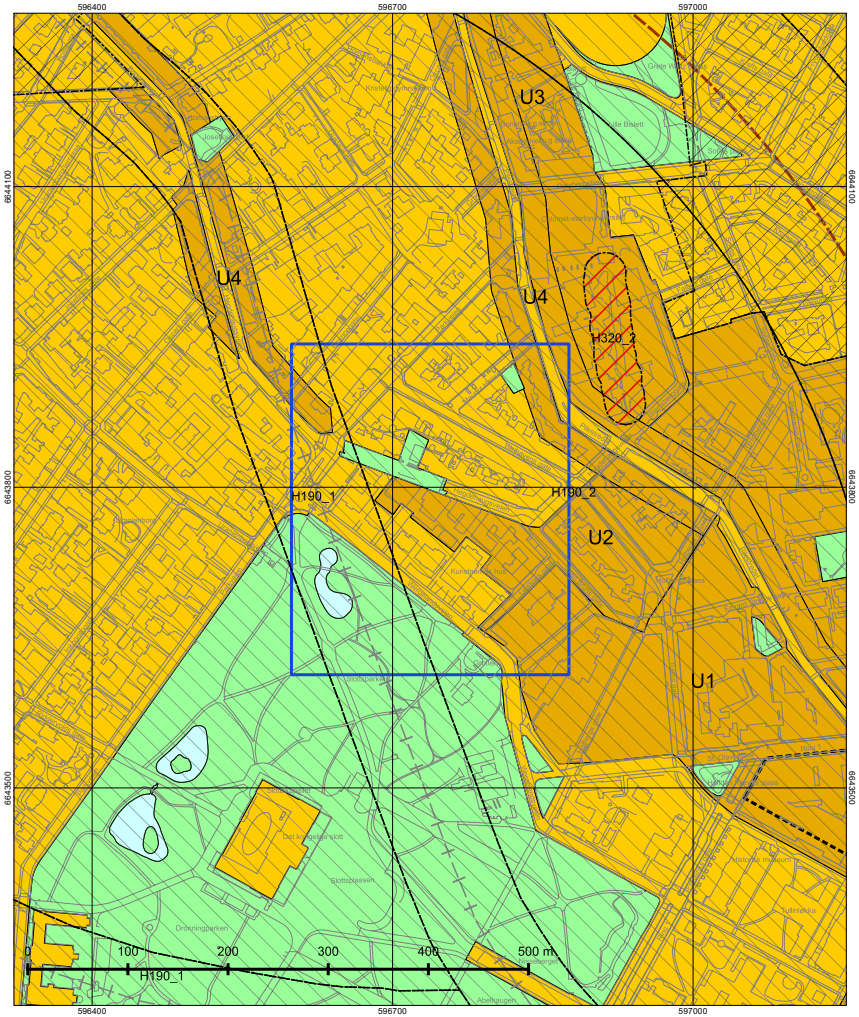
Dato: 26.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327372/ 86506297
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP
Adresse: HEGDEHAUGSVEIEN 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 209/74

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 327372/86506297
Deres ref.: 42153/ CASP@MSNOP

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.

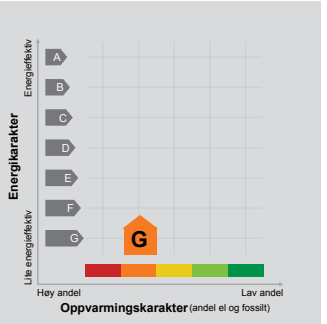
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Hegdehaugsveien 20
Postnummer	0167
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	209
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80486863
Bruksenhetsnummer	H0306
Merkenummer	Energiattest-2025-99609
Dato	30.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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: 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 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: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 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: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Oslo

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår Nabovarsel på Oslo kommunes nettsider.

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
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sameiet Hegdehaugsveien 20
v/Tor Hovden
Bestumveien 43 H

0281 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	800101508	93/38522

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	15. september 1993

Arbeidssted : 209/0074 Hegdehaugsveien 20
Byggherre : Ivar Nordviste
Arbeidets art: Påbygging av loft, ombygging og oppdeling av leiligheter.

FERDIGATTEST

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av overnevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

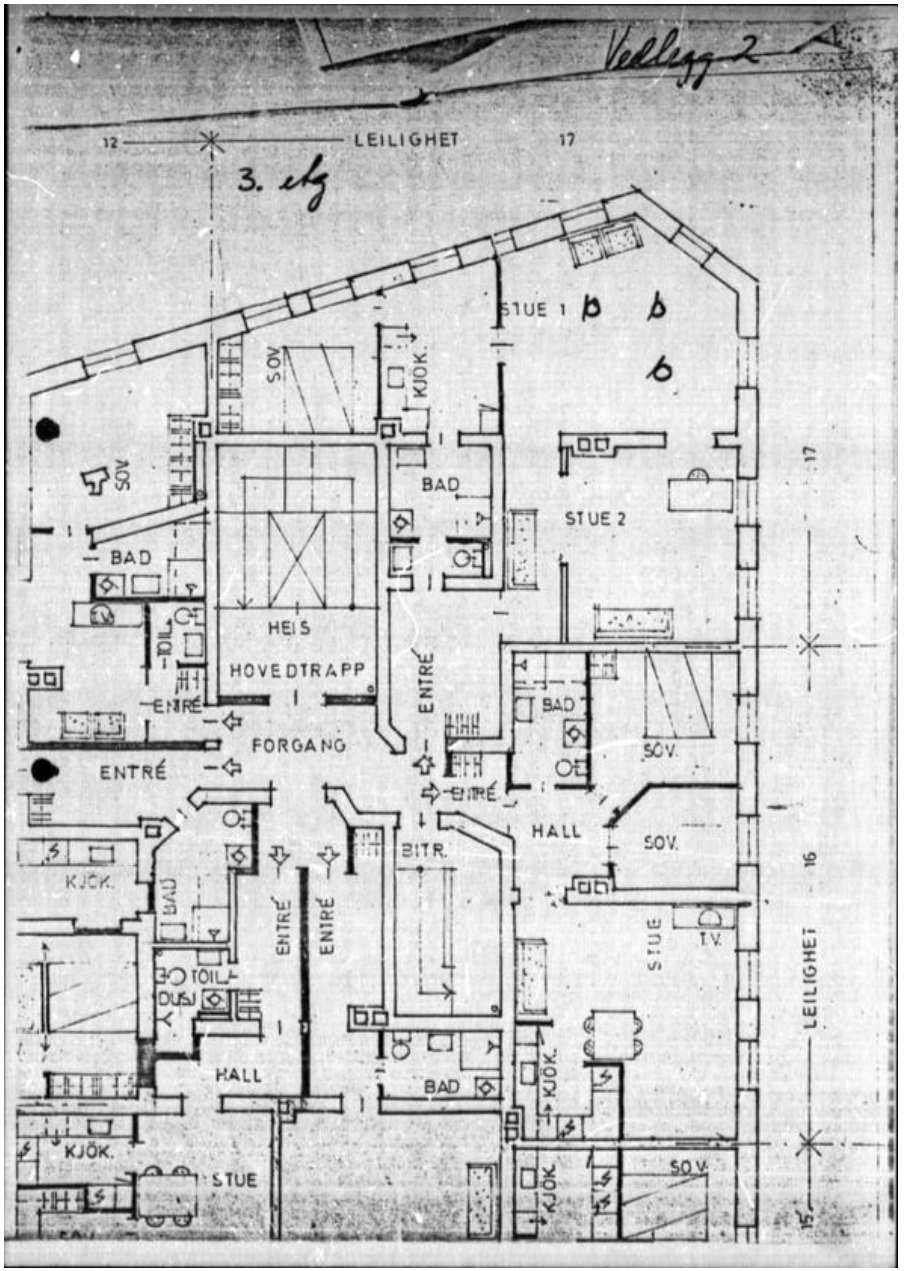
Ferdigattesten omfatter ikke innredning av leiligheter på loft. Byggetillatelse for loftsinnredning er foreldet. Jfr. plan- og bygningsloven § 96: " Er arbeidet ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år." Evt. framtidig innredning av leiligheter på loft må byggemeldes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

for Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Kopi: Byggekomiteen Hegdehaugsvn. 20, v/Ida Oppedal, Hegdehaugsvn.20, 0167 Oslo
Selmer A.S, v/Jan Øyvind Schneider, P.B. 1175, Sentrum, 0107 Oslo


Vedlegg 2
12
LEILIGHET
17
3. etg
STUE 1
SOV
KJØK.
BAD
STUE 2
HEIS
TOIL.
HOVEDTRAPP
ENTRÉ
FORGANG
BAD
SOV.
HALL
SOV.
BITR.
KJØK.
BAD
ENTRÉ
ENTRÉ
TOIL.
DUSJ
HALL
BAD
KJØK.
STUE
T.V.
KJØK.
SOV.
17
16
15
LEILIGHET

IV

J.-No. 127/89.

1545/89

1222.89 L

1

Bygningsanmeldelse

til 4de Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 20 Høgdeheimsvei · skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 508 □ Meter i 3 Etager | tilsammen:
~~□ Meter i . . do.~~ |

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 133 m² sammenhængende

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningsbygning.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 13 Meter.

Etagernes Antal 3.

Etagernes Høide (§ 44) 3.50 m. i lyset.

Fundamentering (§ 26) Granitmur.

Grundbeskaffenhed fast Berbund.

Isolation (§ 25) Asphaltpap.

Drainering 2" Tyrrør rundt alle Mure

Bygningsmateriale, § 26 Tegltømmer

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning, § 35 Skifer.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 3 Kjældernedgange.

Trappeantal (ildfaste), § 41 4. Trætrapper

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 c) 6. stk. Røgpiber. 0.25 × 0.55.
5 D. Ildsteder, hvoriq placeres

Fritliggende Kakkelovnsrr. (§60)

Lokum, (§§ 63 og 64) bedi Sort Closetter med trans. portable Bøtter - Ellevert Closetrum forsynes med Luftpibe. Luftepiften anbringes i Muren rundt Closetterne.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Jvr. Eidsvaag

Kristiania den 27. Sept. 1889. Peder Olsen
28 Tullinsgade
Bjit Selmer

Bkh. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

IV M. 127/89.

1545/89 – 1563/89

3

Bygningsanmeldelse 7. D. Lag.

angaaende Veiningsbygning.

for Matr.-No. 20 Hegdehaugveien

Indleveret 27de Sept. 1889. Attesteret 4/10-90.

Oversendes den ærede Sundhedskommission, og anbefales Anmeldelsen til Approbation.

Christiania 28de Sept. 1889.

Herm. M. Backer
eet —

CHRISTIANIA 340 89 TEKNISK KOMMISJON

Til den indre Gaardsplads, saavidt paa Planen er betegnet Lysgaard-ken Ende for Rekreationen opplyses tillige ved 2de Gavlvinduer, som ikke ere medtegnede paa Tegningen.

Chra 29/9 89 Pettersen

357/89 B. Tomten er tidligere ubebygget. Intet at bemærke.

d. 29/9 1889. Theodor Grøn

STADSINGENIØREN 1222-89 I

Oversendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser.

Christiania 28de Sept. 1889

Gj Bull

4

Fachwerket kommer langs Facaden af M. 20 Hegdehaugveien til at ligge indtil 10 cm høiere end Gadens nuværende Middelnivå.

Bygningen og Grunden maa forsynes med de i Loven paabudne Render, som maa gives et Fald til Kloaken af mindst 1 cm pr. 60 cm. Dræningen maa udføres efter Riden paa Kjælderplanen. Hovedafløbsrenderne (af glaseret Leirør) maa, hvor de gaar gjennem Kjælderen, lægges i Cement. Dræningsrørenes Forbindelse med Hovedledningerne maa forsynes med Vandlaas. Kummer, saavel for Vand som Kloakmaa mures i Cement, saavel Bund som Vægge. Kjældergulvene maa overalt ligge mindst 31 cm høiere end Kjælderrendernes Overkant.

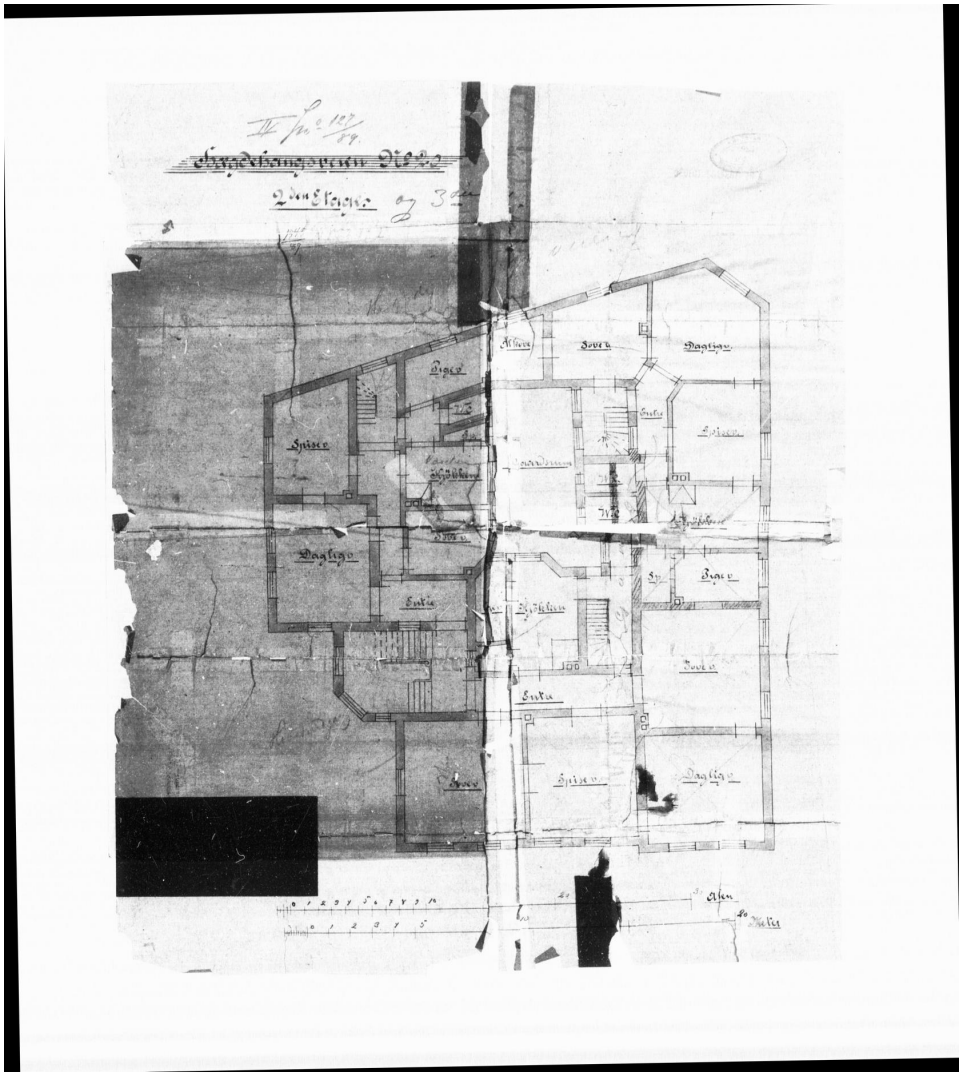
Afløb fra Binge forbydes.

Christiania Stadsingeniørkontor 20 Oktober 1889.

Approberes. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning.

Christiania 2den Oktober 1889.

Gj Bull



Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/CAROLINE SPANGEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0043/25
Vår referanse: 3687179/25829233
Bestilling: C3 2025-02-26 53

Dato
26.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501866	105	17.2.1982	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	209	74	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54

DAGBOKFØRT

17.FEB.62 001866

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Gnr. 209 Bnr. 74

BEGJÆRING TIL OSLO BYSKRIVEREMBEDE

Undertegnede, Ivar Nordviste, eier av Hegdehaugsveien 20, Oslo, gnr.209 bnr.74, begjærer herved eiendommen Hegdehaugsveien 20 oppdelt i 27 seksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste.

1. På gnr.209 bnr.74 er oppført en bygning som er ombygget og inneholder 24 leiligheter, 1 forretning med kontor, spise-rom og lager, samt 2 kjellerlokaler.

   Til hver av leilighetene hører 1 kjellerbod og 1 loftsbod (leilighet nr.23 og nr.24 har sin loftsbod i leiligheten). Seksjonseierne disponerer sine boder etter de til enhver tid gjeldende bestemmelser fastsatt av sameiestyret.

2. Seksjonene består av den ideelle andel som svarer til sameie-brøken og eksklusiv disposisjonsrett av vedkommende leilighet/ forretning/lager med boder, som etter fordelingslisten er tillagt seksjonene.

3. Sameiet forbeholder panterett med kr. 10.000,- pr. seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha priori-tet etter 90% av godkjent verditakst. Panteretten skal ikke ha opptrinnsrett.

4. Ved vesentlig mislighold fra en seksjonseiers side, både økonomisk og ikke økonomisk, kan sameiet pålegge seksjonseieren å fraflytte seksjonen. I slike tilfelle kan styret besørge seksjonen solgt på tvangsauksjon til dekning av ethvert utestående/mellomværende med sameiet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54

5. Fordelingsliste (seksjoner angitt i brutto-areal)

Seksjon	Leilighet	Etasje	Antall beb.rom	Areal	Eierandel i prosent
1	1	I	2	93,7	3,73
2	2	I	2	99,3	3,95
3	3	I	2	67,0	2,67
4	4	I	2	97,0	3,84
5	5	I	3	84,4	3,36
6	6	II	2	88,3	3,51
7	7	II	2	93,9	3,74
8	8	II	3	90,3	3,59
9	9	II	2	91,8	3,65
10	10	II	2	79,7	3,17
11	11	II	3	118,9	4,73
12	12	III	2	88,6	3,52
13	13	III	2	94,3	3,75
14	14	III	2	62,9	2,50
15	15	III	2	92,1	3,66
16	16	III	2	80,0	3,18
17	17	III	3	119,0	4,73
18	18	IV	3	81,3	3,23
19	19	IV	3	85,5	3,40
20	20	IV	4	133,5	5,31
21	21	IV	3	119,8	4,77
22	22	IV	4	116,9	4,65
23	23	V	4	146,5	5,83
24	24	V	4	126,9	5,05
25	Forretning	I		98,1	3,90
26	Lager kjeller			158,0	1,58
27	Lager kjeller			99,2	1,00

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54

Vedlegg: 1. Tinglysningsgjenpart av begjæringen, samt tegninger undertegnet av hjemmelsinnehaver.

2. Dispensasjon fra Lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger av 28.mai 1976 nr.36 i h.h.t. brev fra Kommunal- og Arbeidsdepartementet av 19. desember 1979.

Oslo, 20. januar 1982

Jeg bekrefter at ovenstående begjæring er undertegnet av Ivar Nordviste i nærvær av meg og at han er over 18 år.

Rett kopi bekreftes:

Helge Lavland
Advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54

Rett kopi bekreftes

DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT
KONTORADRESSE: PILESTREDET 33 – TELEFON 20 22 70
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

DAGBOKFØRT
17.FEB.82 001866

...uer og Bech prosjektutvikling A/S
...by
...ngakerveien 74
...4

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE

Deres ref.	Vår ref. (bes oppgitt ved svar)	Dato
KAa/ba	3136/79 B AAu/TS	19. desember 1979

LOV NR. 36 AV 28. MAI 1976 OM FORBUD MOT ETABLERING AV EIERLEILIGHETER I BESTÅENDE BYGNINGER - HEGDEHAUGSVEIEN 20,OSLO

Vi viser til Deres dispensasjonssøknad av 11. oktober 1979 samt senere korrespondanse.

I medhold av lov om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger § 2, annet ledd samtykker departementet i at nevnte eiendom omgjøres til eierleiligheter.

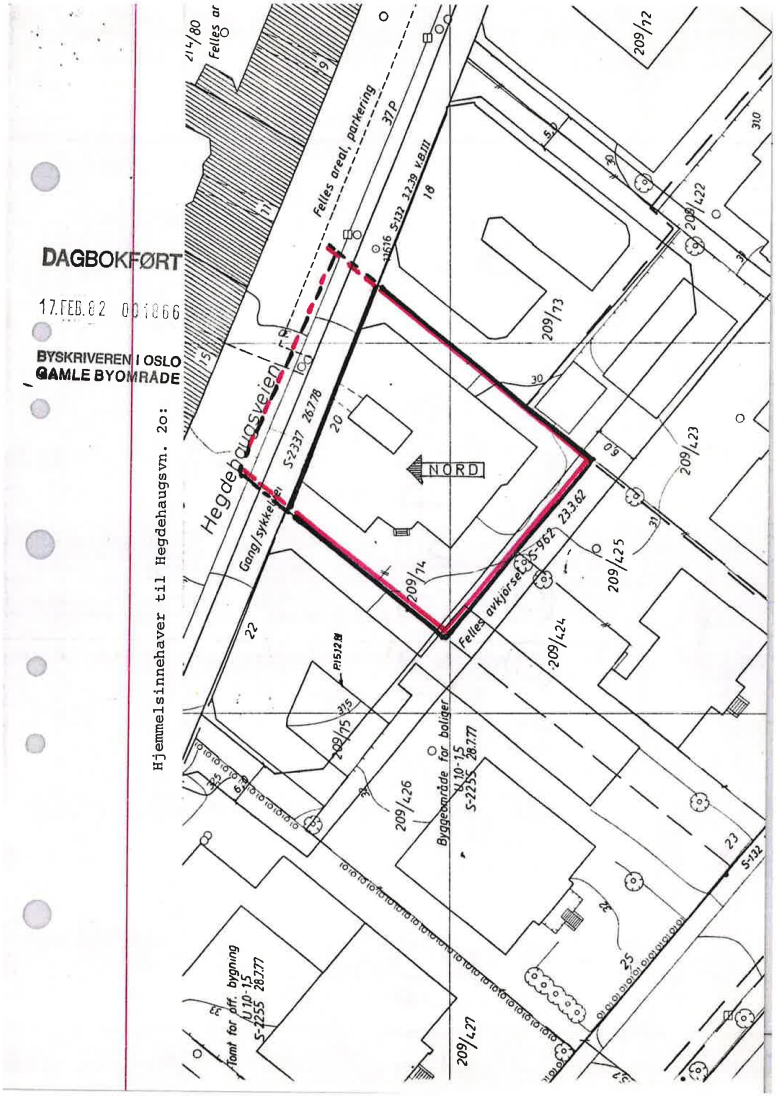
Med hilsen

Jan Kristiansen (e.f.)

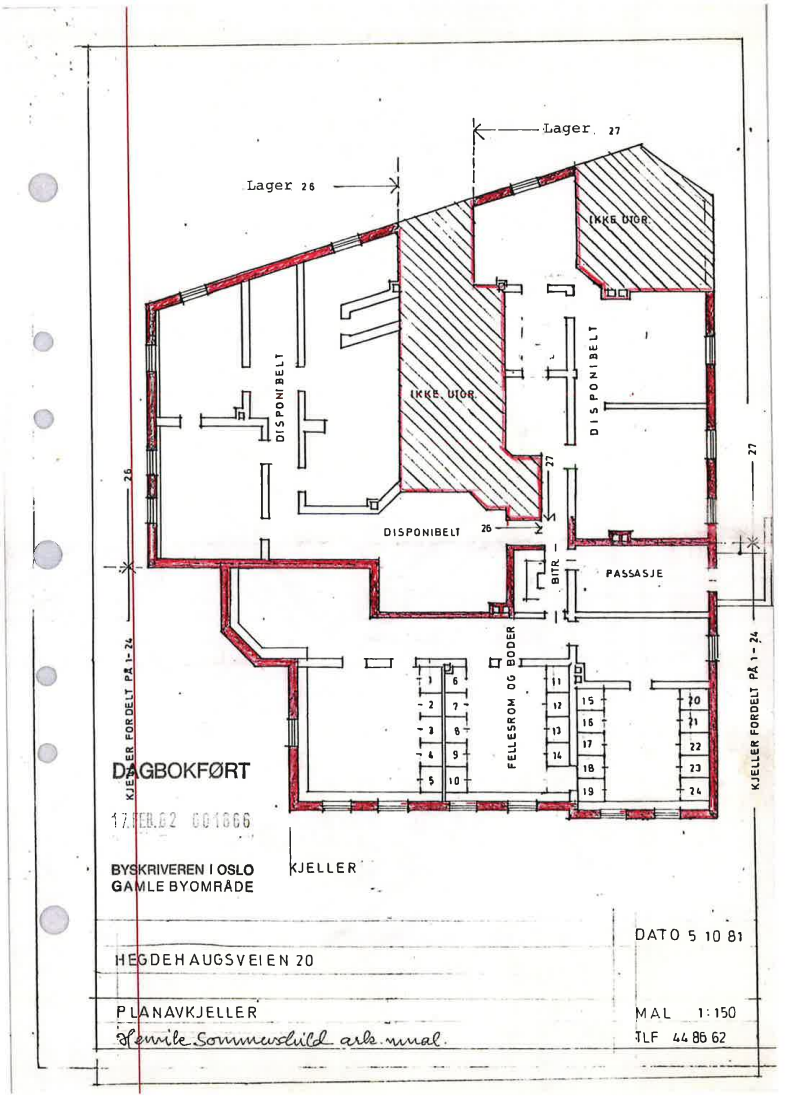
L. Hellegvit

Saksbehandler:
...Aubert

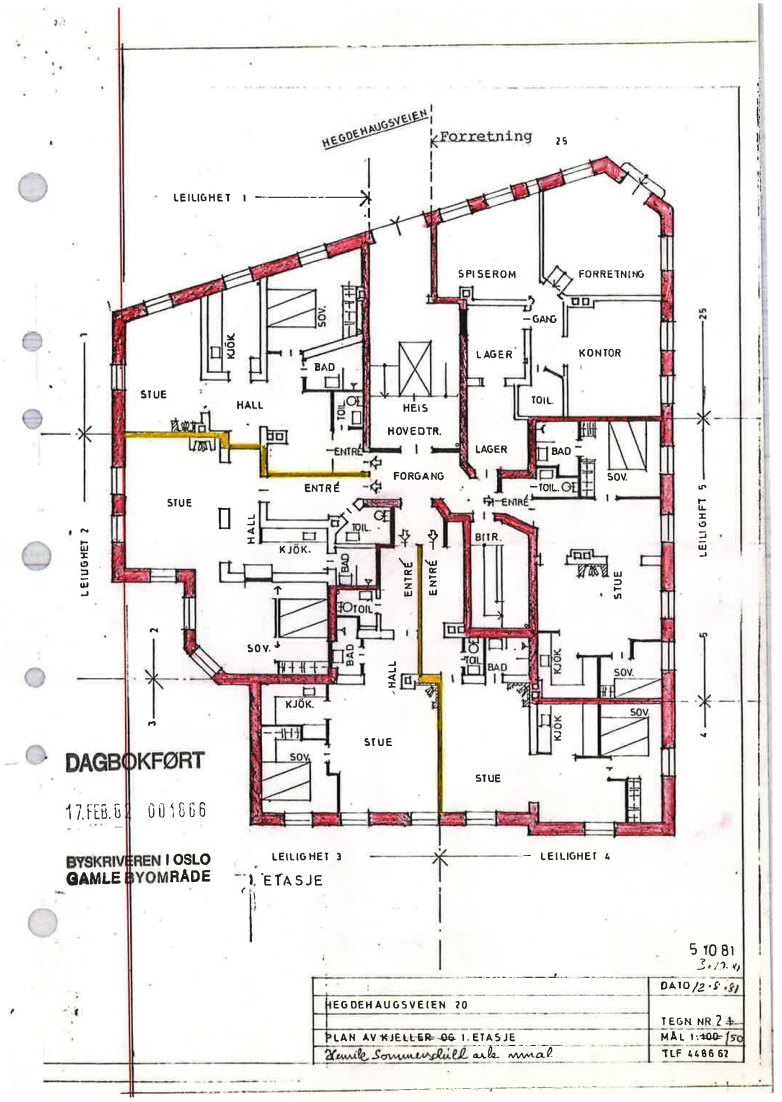
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



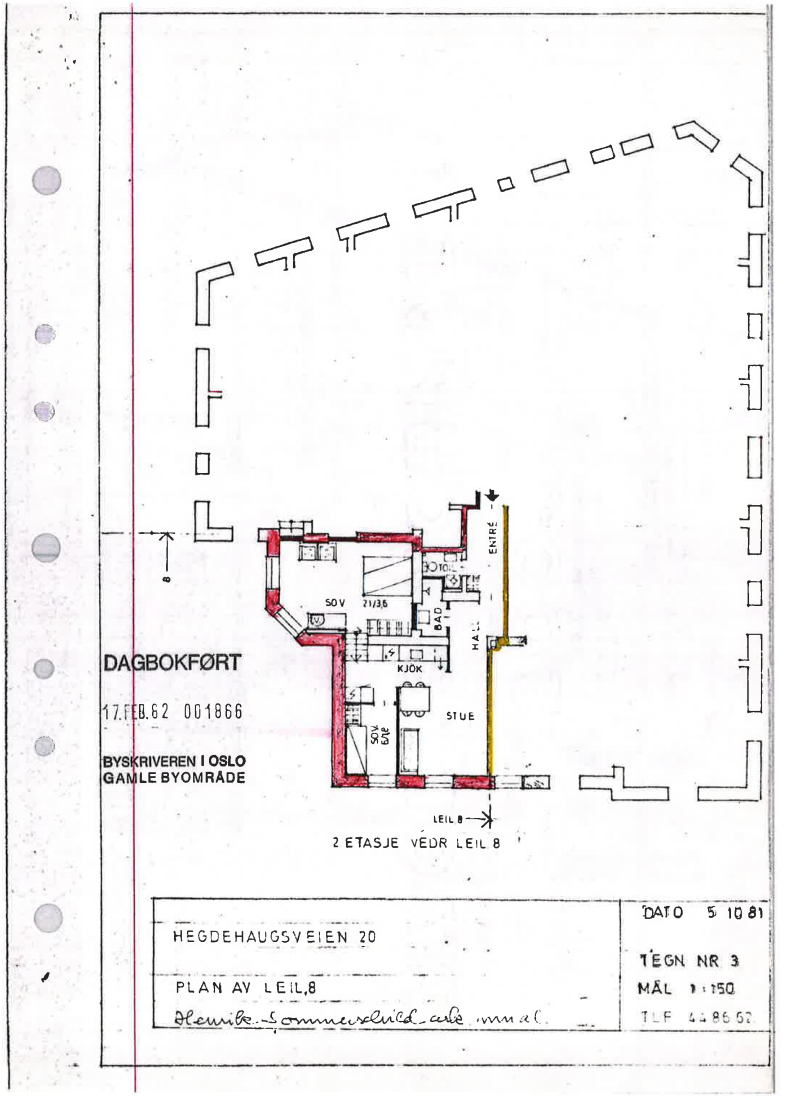
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



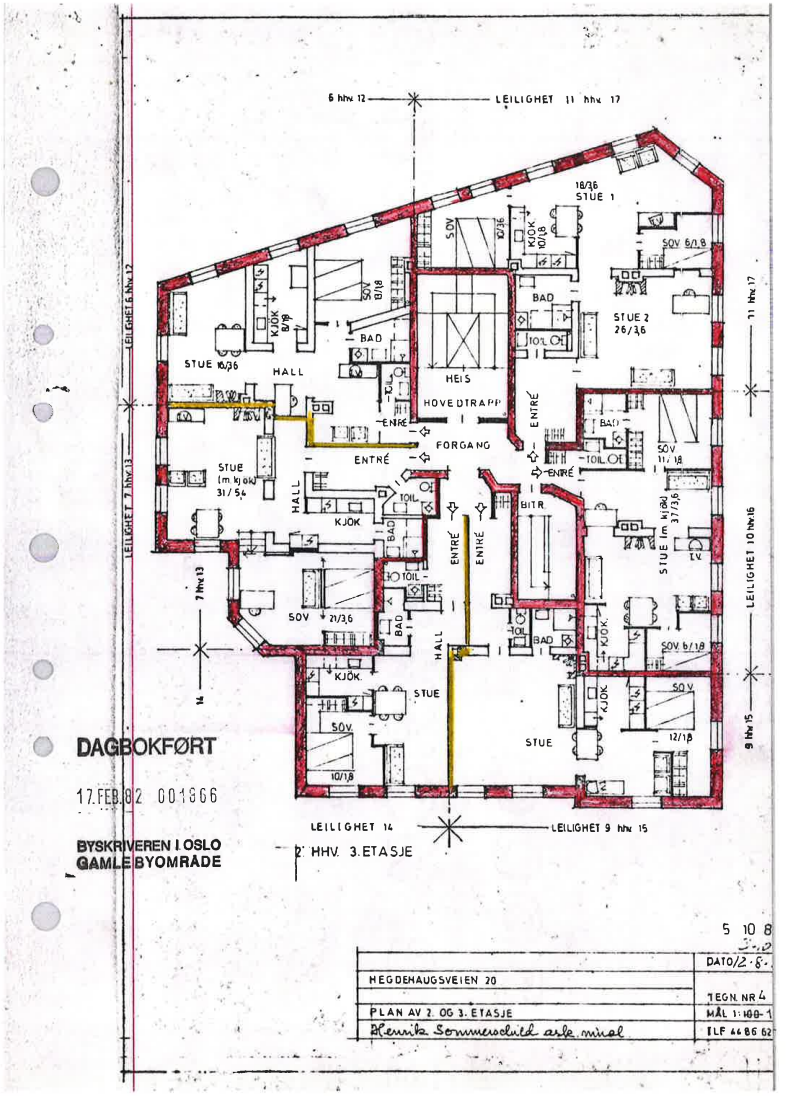
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



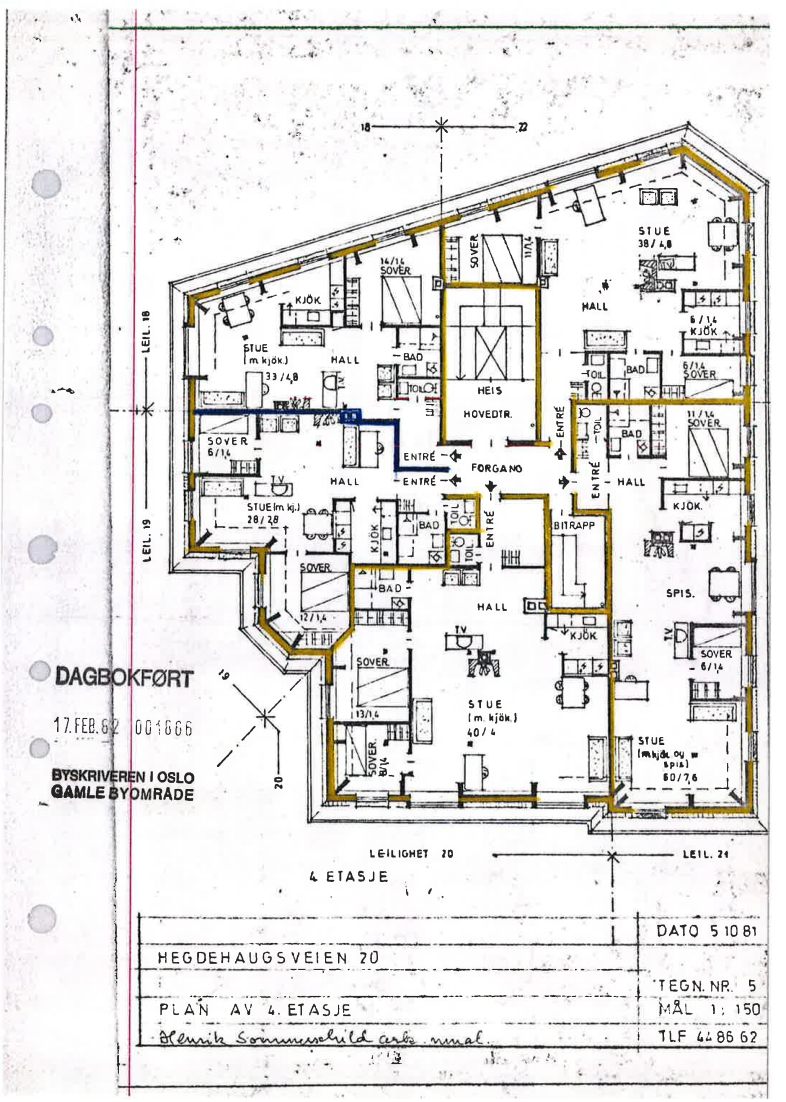
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



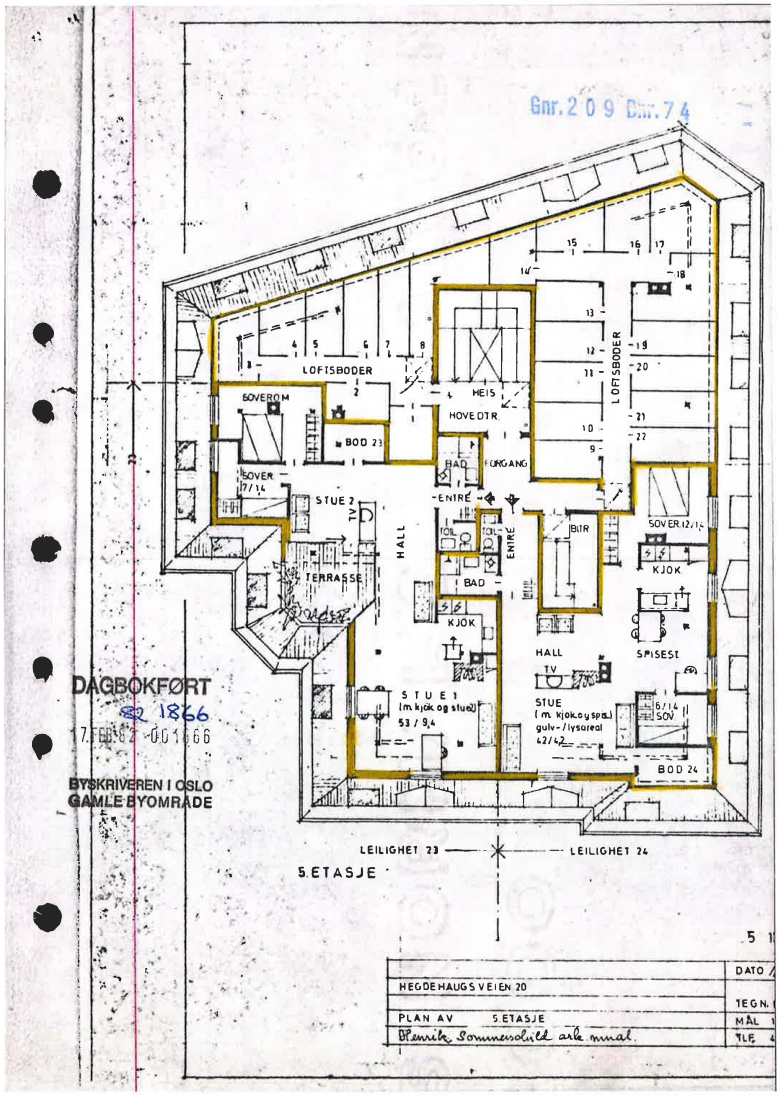
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/501866/105
Uthentet 2025-02-26 09:54

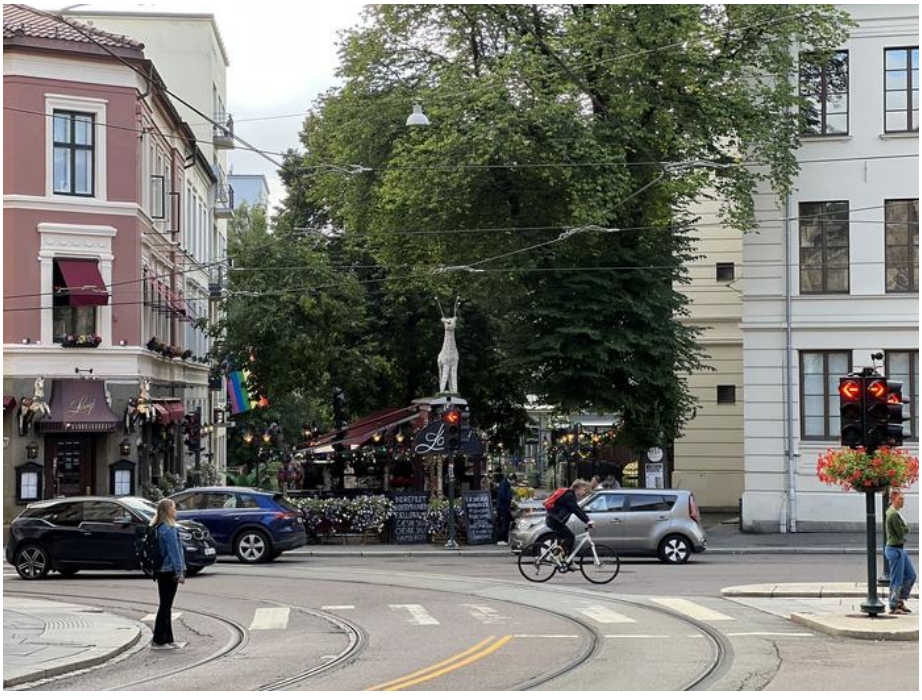


HOLO & HOLO LANDSKAPSARKITEKTUR | KRISTIANIA BYPLANKONTOR

Nedre Hegdehaugsveien

BEBOERMØTE 18.09.2023

OPPSTART | BEBOERMØTE 1 | **BEBOERMØTE 2** | SLUTTFØRING | LEVERANSE





ANDREAS VADUM
HOLO&HOLO
LANDSKAPSARKITEKT MNLA

PROSJEKTERINGSLEDER OG FAGANSVARLIG LANDSKAPSARKITEKTUR.
Andreas er landskapsarkitekt MNLA. Han har lang erfaring inne prosjektering og har jobbet mye med utvikling av prosjekter i urbane settinger.
Andreas har lang erfaring fra en rekke by- gate- og stedsutviklingsprosjekter. Med bred erfaring fra en rekke byutviklingsprosjekter utmerker han seg som en erfaren prosjekteringsleder. Ved siden av å være landskapsarkitekt har han bakgrunn fra kunstfag innen visuell kunst.



KRISTIAN HOLO
HOLO&HOLO
LANDSKAPSARKITEKT MNLA
ANLEGGSGARTNERMESTER

FAGANSVARLIG BLÅGRØNNE GATER OG TEKNISKE LØSNINGER.
Kristian er landskapsarkitekt MNLA og anleggsgartnermester. Han har bred tverrfaglig erfaring innen prosjektering, teknisk rådgivning, kostnadsberegning og utarbeidelse av anbudsgrunnlag. Kristian har bakgrunn og erfaring som underbygger fokus på det biologiske mangfoldet. Han har stor forståelse for menneskers preferanser og adferd i uteoppholdsarealer kombinert med god kunnskap om vegetasjon for å lage flerfunksjonell og brukervennlig design. Kristian har erfaring fra undervisning og sensurering ved NMBU og sakkyndig, meddommer og fagdommer i retten.



JØRGEN HOLO
HOLO&HOLO
INDUSTRIDESIGNER MNID

FAGANSVARLIG 3D OG INDUSTRIDESIGN.
Jørgen er industridesigner MNID. Han har lang erfaring innen avansert bruk og utvikling av 3D programmer for effektiv utvikling og analysering av komplekse prosjekter. Den tverrfaglige kompetansen bidrar til økt helhetlig design med brukerorientert fokus. Han har bred erfaring innen visualiseringsmetoder som stillbilder, animasjon og virtuelle miljøer (VR). God materialforståelse med vekt på produksjon og holdbarhet. Ergonomisk fokus som spenner fra fysisk tilpasning til psykisk påvirkning. Jørgen jobber med landskapsarkitektur, design og utvikling av utemøblement og utstyr.



KRISTIAN RIBE
KRISTIANIA BYPLANKONTOR
ARKITEKT

FAGANSVAR REGULERING, BYROM OG MOBILITET.
Kristian er planlegger og arkitekt med master i arkitektur fra AHO. Han har bred erfaring fra analyser, utredninger, mulighetsstudier, detalj- og områdereguleringsplaner og grensesnittet mellom fag og politisk prosess. Han har deltatt i eller vært ansvarlig for komplekse planoppgaver, eiendoms- og byutviklingsprosjekter. Før han etablerte Kristiania byplankontor, var Kristian bl.a. disiplinleder for arkitektur på Østfoldbanen i teamet til 2G (COWI+Multiconsult), jobbet i flere år med planlegging på store Oslo-baserte arkitektkontorer og med planer og utredninger i Rambøll Oslo, og som prosjektleder og og planlegger i Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Prosjektområdet

Dagens situasjon kartgrunnlag



Dagens situasjon med byggeår bebyggelse

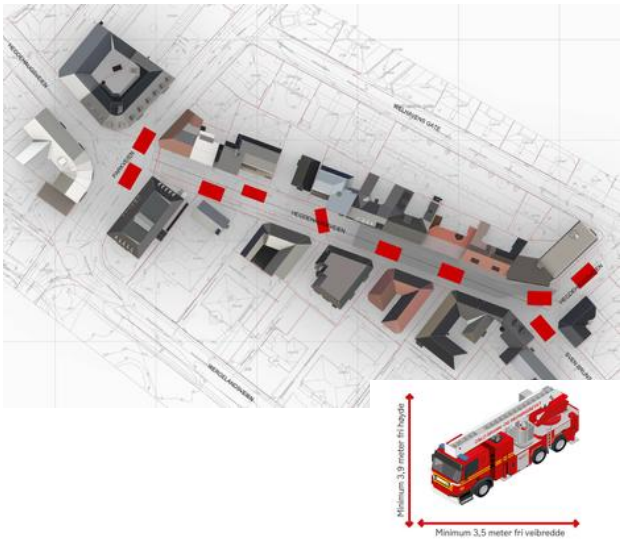


Hensynssoner

Trær og vegetasjon



Brann og redning



Kabler i grunnen:

- Strøm Elvia
- Internett og telefoni
- Bymiljøetatens strøm
- Vann og avløp

Untatt offentlighet

Konseptutvikling

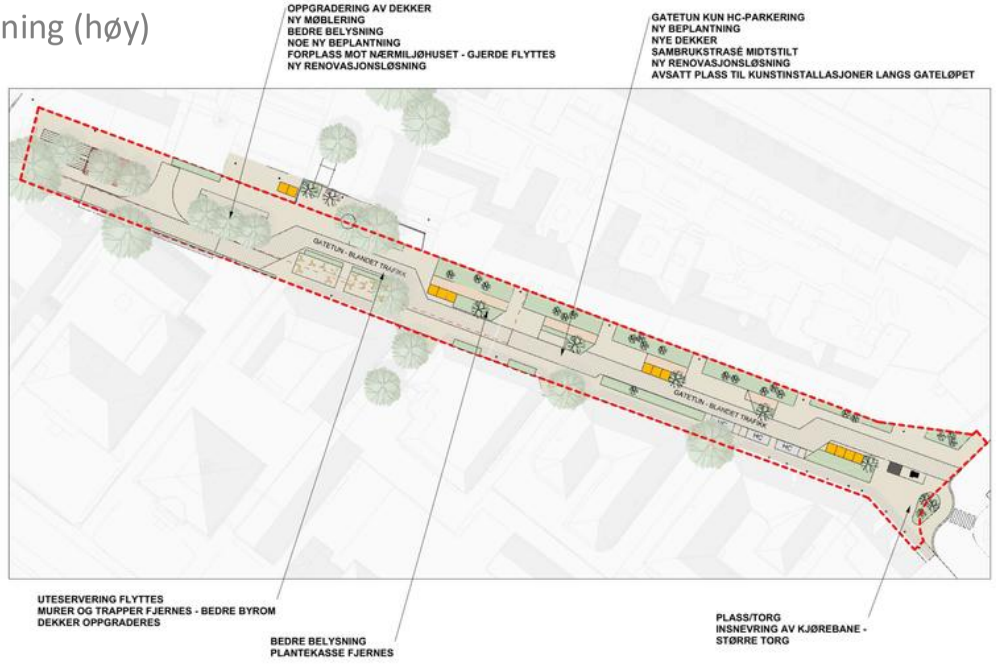


Konseptdiagram

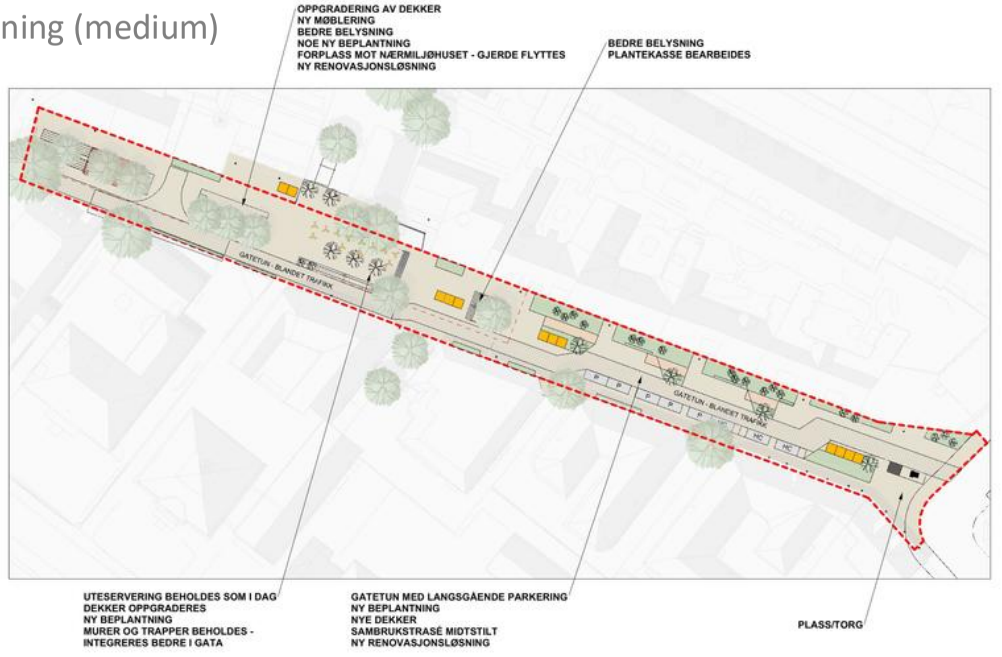
Designforslag med 3 ulike nivåer for gjennomføring

	Øvre del		Nedre del
Høy grad av opparbeiding Eksisterende struktur endres for å gi plass til nye løsninger	• Oppgradering av dekker og ny kanstein • Bedre overvannshåndtering • Integrerte grøntområder • Møblering av sosiale soner • Opphøyde plantekasser • Nye murer/trapp • Oppgradering foran nærmiljøhuset • Nedgravd renovasjonsløsning		• Nytt gatetun • Mye beplantning • Trær i gateløpet • Møteplasser • Nedgravd renovasjonsløsning • Kun HC-parkering
Medium grad av opparbeiding Eksisterende struktur endres noe for bedre integrering	• Oppgradering av dekker og ny kanstein • Bedre overvannshåndtering • Integrerte grøntområder • Enkel møblering av sosiale soner • Nedgravd renovasjonsløsning		• Nytt gatetun • Noe beplantning • Et par trær i gateløpet • Nedgravd renovasjonsløsning • HC-parkering og langsgående parkering
Lav grad av opparbeiding Eksisterende struktur beholdes, gata settes i stand	• Oppgradering av dekker og ny kanstein • Bedre overvannshåndtering • Noe mere grønt • Noe mer møblering		• Gatetun som I dag • Noe beplantning • Et par trær I gateløpet • HC-parkering og parkering som dagens situasjon, med noe reduksjon

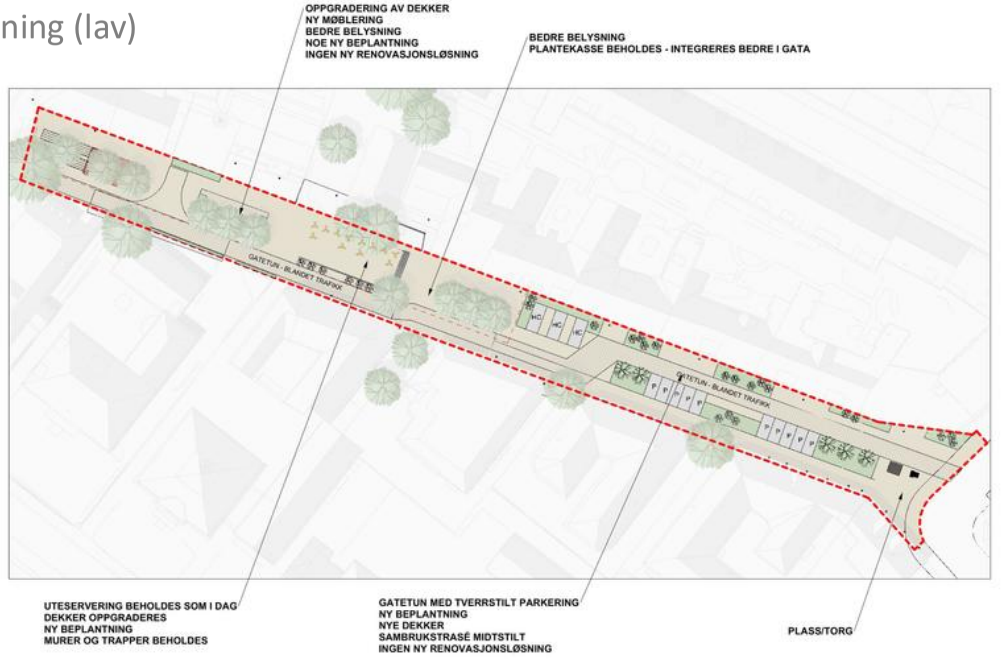
Plantegning (høy)



Plantegning (medium)



Plantegning (lav)





HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD



HØY GRAD

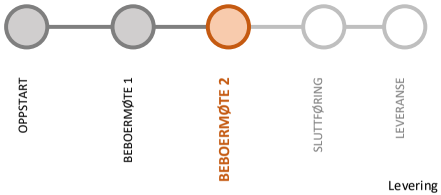


HØY GRAD



HØY GRAD

Veien videre



Levering av mulighetsstudie 01. november 2023

Konkretisering av konsept og design av gateløpet

ESTETISK
- Sitteplasser og oppholdsarealer
- Møblering
- Belysning
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Materialitet
- Kunst

TEKNISK
- Overvannshåndtering
- Universell utforming
- Brannoppstilling

ØKONOMISKE
- Kostnadsberegning

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 23-0043/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hegdehaugsveien 20 0167 OSLO

Betegnelse: Gnr 209, bnr 74, snr 12 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no